PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO TIPO POPULAR “RIVERA DE LA LAGUNA” UBICADO EN SANTA MARÍA DEL ORO, NAYARIT

I. NIVEL DE ANTECEDENTES

1.1 INTRODUCCIÓN

Con el propósito de dar cumplimiento al ordenamiento territorial y a la planeación del Estado, se ha elaborado el presente instrumento denominado **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Tipo Popular "Rivera de la Laguna" ubicado en Santa María del Oro Nayarit,** el cual permitirá dirigir de manera estratégica y ordenada, acorde a las políticas de desarrollo urbano para el mejoramiento del municipio; el presente predio denominado "Rivera de la Laguna", cuenta con una superficie de 19,686.10 m2, el cual se ubica en la zona sureste del centro de población de Santa María del Oro, por lo tanto el presente programa obedece al ordenamiento territorial para el área de aplicación así como de su área de influencia inmediata sentando las bases para la adecuada integración del predio con el entorno urbano existente, buscando cumplir con las condicionantes en materia de planeación urbana y medio ambiente, proponiendo la función del predio con el uso integral de la zona.

Este documento busca definir el uso de suelo específico para la zona, en este caso particular la finalidad es establecer el uso Habitacional Densidad Alta H4 para el predio en cuestión; en consecuencia, se ha formulado el presente instrumento para que responda al enfoque anteriormente mencionado.

1.2 MOTIVACIÓN

La motivación central del presente instrumento de planeación es brindar certeza jurídica y que reúna las condiciones necesarias para brindar calidad de vida a los habitantes donde se pretende construir el fraccionamiento denominado "Rivera de la Laguna", bajo la figura de fraccionamiento tipo Popular, derivado a la necesidad de vivienda con la infraestructura necesario y considerando su ubicación en la localidad de Santa María del Oro, Nayarit, de igual manera la ubicación geográfica de la zona tiene potencial para el uso de suelo habitacional con servicios compatibles y actualmente se presenta incremento poblacional solicitando vivienda.

1.3 DATOS GENERALES DE PROYECTO

La acción urbanística a desarrollar es de **Tipo Popular**, teniendo como finalidad el crear un Fraccionamiento apto para cumplir con la necesidad de vivienda y llevar a cabo satisfactoriamente las diversas actividades del ser humano.

Lo anterior apegado a la normativa urbana vigente sin impactar de manera negativa el Medio Ambiente.

- **Enunciado del Programa:** Programa Parcial de Urbanización "Rivera de la Laguna"
- **Datos generales del proyecto:**
  - **Tipo de acción urbanística a desarrollar:** Privada
  - **Uso propuesto:** Habitacional
  - **Giro específico:** Vivienda Unifamiliar
  - **Localización:** Lote de terreno rústico denominado Campo Santo ubicado en el Poblado de Santa María del Oro, Nayarit, el cual cuenta con

una superficie total aproximada de 4-92-45 hectáreas del cual solo se pretende desarrollar 19,686.10 m^2.

- **Superficie: 4-92-45 Ha.** (Escritura Pública Número 1343, volumen decimo, tomo I, Libro 3) del cual se desarrollará la superficie de **1-96-86.10 Ha**.
- **Nombre del propietario:** Heleodora Ayón Villarreal
- **Número de lotes:** 60 lotes.

1.4 BASES JURÍDICAS

- **A NIVEL FEDERAL:**
  - CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
  - LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO (publicada en el Diario oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016)
  - LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE (publicada en el Diario oficial de la Federación el 28 de enero de 1988, última reforma publicada DOF 05-06-2018)
  - LEY DE VIVIENDA (publicada en el Diario oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, última reforma publicada DOF 14-05-2019).
- **A NIVEL ESTATAL:**
  - CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NAYARIT (última reforma publicada en el periódico oficial: 14 de enero de 2017)
  - LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE NAYARIT (última reforma publicada en el periódico oficial: 21 de octubre de 2016 y con el ultimo decreto del 04 de abril de 2023)
  - LEY MUNICIPAL DEL ESTADO DE NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial el 4 de agosto de 2001)
  - LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL NAYARIT (publicada en el periódico oficial del estado de Nayarit el día 25 de abril de 2001, última reforma publicada en el periódico oficial: 4 de julio de 2007 y con el ultimo decreto del 04 de abril de 2023)
  - LEY DE INTEGRACION SOCIAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL ESTADO DE NAYARIT (LISPD) (publicada en el periódico oficial del estado de Nayarit el día 15 de mayo de 1996, última reforma publicada el 22 de diciembre de 2006).
  - LEY DE MOVILIDAD DEL ESTADO DE NAYARIT (publicada en el periódico oficial del estado de Nayarit el día 07 de enero de 2020).
  - LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT (publicada en el periódico oficial: 30 de diciembre de 2019 y con el ultimo decreto del 04 de abril de 2023)
  - REGLAMENTO DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT (publicada en el periódico oficial: 17 de noviembre de 2020)

- **A NIVEL MUNICIPAL:**
  - REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA LA MUNICIPALIDAD DE SANTA MARÍA DEL ORO, NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 01 de marzo de 2017)

1.5 CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN

- **NIVEL FEDERAL:**
  - PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2019-2024 (Publicado en el Diario Oficial de la Federación DOF: 12 de julio del 2019)
  - PROGRAMA NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO (PNOTDU) 2021-2024 (Publicado en el Diario Oficial de la Federación DOF: 02 de junio del 2021)
- **NIVEL ESTATAL:**
  - PLAN ESTATAL DE DESARROLLO NAYARIT 2021-2027 CON VISIÓN ESTRATEGICA DE LARGO PLAZO (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 04 de noviembre de 2021)
  - PROGRAMA ESTATAL DE SUELO Y RESERVAS TERRITORIALES DE NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 25 de agosto de 2007).
  - PROGRAMA SECTORIAL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DERIVADO DEL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO NAYARIT 2021-2027 CON VISIÓN ESTRATÉGICA A LARGO PLAZO (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 13 de diciembre de 2022)
  - PLAN ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 8 de julio de 2024)
- **NIVEL MUNICIPAL:**
  - PLAN DE DESARROLLO PARA LA MUNICIPALIDAD DE SANTA MARIA DEL ORO, NAYARIT, 2024-2027 (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 18 de diciembre de 2024)
  - ACTUALIZACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2050 PLAN ESTRATÉGICO MUNICIPAL SANTA MARÍA DEL ORO NAYARIT (VERSIÓN ABREVIADA publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 20 de agosto de 2024)
  - PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN SANTA MARÍA DEL ORO-LA LAGUNA, NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 06 de junio de 2024)

1.6 LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y ÁREA DE APLICACIÓN (Ver plano A-1)

El municipio de Santa María del Oro, Nayarit, se encuentra ubicado entre los paralelos 21º 09’ y 21° 34’ de latitud norte y los meridianos 104° 23’ y 104° 49’ de longitud oeste; limita al norte con los municipios de El Nayar y Tepic; al sur con los municipios de Ahuacatlán, Jala y San Pedro Lagunillas; al oriente con el municipio de La Yesca; y, al poniente con los municipios de Xalisco y Tepic. El municipio de

Santa María del Oro con una extensión territorial es de 912.90 km² que representan el 3.31% del territorio estatal, ocupando el décimo lugar estatal.

1.7 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y ÁREA DE APLICACIÓN (Ver plano A-2)

La delimitación del área de estudio se realizó considerando un radio de impacto de aproximadamente 4.12 km^2 alrededor del área de aplicación, dando como resultado una superficie de 4,117,412.9415 m2, siendo las coordenadas UTM las que se indican en el cuadro siguiente: (Ver cuadro de construcción plano anexo A-2 ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN).

- **CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DE AREA DE ESTUDIO**

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL AREA DE ESTUDIO

LADO		DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV			X	Y
1	2	2353.6236	1	543,967.5832	2,357,924.2450
2	3	1749.3931	2	541,613.9595	2,357,924.2450
3	4	2353.6236	3	541,613.9595	2,359,673.6381
4	1	1749.3931	4	543,967.5832	2,359,673.6381
SUPERFICIE = 4,117,412.9415 m2					

- **CUADRO DE CONSTRUCCION DE AREA DE APLICACIÓN**

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL ÁREA DE APLICACIÓN

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,358,365.5176	542,986.7109
1	2	S 36°40'58.17" W	91.025	2	2,358,292.5196	542,932.3339
2	3	S 37°38'42.35" W	27.215	3	2,358,270.9706	542,915.7119
3	4	S 28°27'38.13" E	20.443	4	2,358,252.9986	542,925.4539
4	5	S 09°24'48.20" E	11.164	5	2,358,241.9846	542,927.2799
5	6	S 18°28'13.14" E	5.123	6	2,358,237.1256	542,928.9029
6	7	S 40°39'44.68" E	9.050	7	2,358,230.2606	542,934.7999
7	8	N 79°00'07.65" E	9.650	8	2,358,232.1016	542,944.2729
8	9	N 84°07'42.46" E	6.872	9	2,358,232.8046	542,951.1089
9	10	S 86°45'46.67" E	18.223	10	2,358,231.7756	542,969.3029
10	11	S 83°43'11.14" E	11.820	11	2,358,230.4826	542,981.0519
11	12	S 80°41'16.20" E	9.159	12	2,358,229.0006	542,990.0899
12	13	S 77°29'20.14" E	11.564	13	2,358,226.4956	543,001.3789
13	14	S 69°59'27.72" E	8.139	14	2,358,223.7106	543,009.0269
14	15	S 62°59'49.73" E	7.140	15	2,358,220.4686	543,015.3889
15	16	S 52°50'47.47" E	4.889	16	2,358,217.5156	543,019.2859
16	17	S 46°23'53.35" E	113.833	17	2,358,139.0116	543,101.7179
17	18	N 33°03'09.90" E	57.799	18	2,358,187.4566	543,133.2419
18	19	N 32°17'36.28" E	5.166	19	2,358,191.8236	543,136.0019
19	1	N 40°40'45.30" W	229.036	1	2,358,365.5176	542,986.7109
SUPERFICIE = 19,686.103 m2						

II. SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO-PRONOSTICO

En este rubro, se presenta una síntesis de los aspectos más relevantes de la situación actual del medio físico natural y trasformado, los cuales estructuran y condicionan el desarrollo del **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO POPULAR "RIVERA DE LA LAGUNA" UBICADO EN SANTA MARÍA DEL ORO, NAYARIT.**

El área de estudio presenta una topografía como una zona representada por terrenos planos con pendientes ligeras, por lo cual al área de aplicación solo se le tendrá que dar un poco más de pendiente para desalojar fácilmente las aguas pluviales que se precipiten sobre la superficie hacia cualquiera de estas direcciones y encauzarlas a uno de los canales a cielo abierto que se localizan en el área de estudio del presente programa. Presenta la topoforma de lomerío el cual se refiere a un conjunto de lomas, que son formas positivas del relieve con alturas entre 20 y 100 metros sobre el nivel de base, por lo cual el área de aplicación se considera con un uso óptimo para el uso urbano, siendo factible el desarrollo de vialidades, construcción y obra civil. El área de estudio tiene una elevación máxima de 1280.00 msnm y una elevación mínima de 1120.00 msnm, mientras que en el área de aplicación la máxima es de 1198.00 msnm y la mínima es de 1180.00 msnm.

Predomina la conformación geológica de la localidad de Santa María del Oro corresponde a una mezcla del periodo Terciario y Cuaternario. El espacio geológico del área de estudio se compone de la Roca ígnea extrusiva basalto.

La edafología del área de estudio se compone de Regosol (14.72%), Luvisol (57.29%) y sin clasificación (27.99%).

Dentro del área de estudio se encuentra catalogado el clima Semicálido Subhúmedo (el área de estudio cuenta con el 100%) también conocido como clima templado subhúmedo el cual se describe como un clima de influencia monzónica, es decir, de verano lluvioso e invierno seco, que se encuentra en latitudes subtropicales y subecuatoriales; en la mayoría de los casos se presenta como un clima de montaña o de altitud.

En cuanto a temperatura es medio anual de 22°C y la temporada calurosa dura 2.0 meses, del 13 de abril al 11 de junio, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 31 °C. El mes más cálido del año en Santa María del Oro es junio, con una temperatura máxima promedio de 31 °C y mínima de 17 °C; y la temporada fresca dura 2.5 meses, del 26 de noviembre al 11 de febrero, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 27 °C. El mes más frío del año en Santa María del Oro es enero, con una temperatura mínima promedio de 6 °C y máxima de 26 °C.

Por otro lado, dentro de la Hidrología se puede aprecia la región hidrológica Huicícila (RH 13) se localiza la cuenca R. Huicícila -San Blas con la subcuenca R. Huicícila. Ubicada en una pequeña parte del municipio en la zona occidental del

mismo. Y por último en la región hidrológica Ameca (RH 14) se localiza la cuenca R. Ameca – Atenguillo con la subcuenca R. Ahuacatlán.

La vegetación de acuerdo al mapa de INEGI se encuentra en Bosque de Encino y No Aplicable, siendo la última, la que abarca un mayor porcentaje (99.12%) de la zona estando dentro del Agroecosistema del Agrícola, Pecuario y Forestal, estos sistemas son los manejados por el hombre y que constituyen una cubierta de vegetación manejada en las que inciden las Zonas Urbanas, Cuerpos de Agua, Áreas Desprovistas de vegetación y Asentamientos Humanos.

Dentro de los resultados se encontró que, en el municipio de Santa María del Oro, se tiene un total de 346 especies registradas representado alrededor del 51.64% del total de especies registradas en el estado de Nayarit, yendo más a fondo en el área de estudio en una extensión que lo integran la localidad de Santa María del Oro y la Laguna, se tienen registradas un total de 202 especies, lo que representa el 58.38% del total de especies avistadas y registradas en el Estado.

Existe el riego de sismo y además del riesgo sísmico convencional, es importante considerar otros factores de riesgo en el área de estudio. Uno de ellos es la posibilidad de sismos causados por erupciones volcánicas, especialmente relacionados con el volcán Ceboruco, que se encuentra clasificado como activo. Otra preocupación relevante es la identificación de zonas de agrietamiento en la región, ya que estas áreas podrían experimentar daños durante un sismo. El diagnóstico en el área de estudio es con un riesgo de sismo medio el cual tiene un porcentaje de 61.01% y el riesgo de sismo bajo con un porcentaje de 38.99%, lo anterior con el fin de prepararse y mitigar los posibles impactos sísmicos en la región. También tiene riesgo de inundación la cual ha evolucionado con el tiempo debido a una combinación de factores, incluidas las actividades humanas y las condiciones geográficas y climáticas específicas de la región.

En la actualidad la localidad de Santa María del Oro está situada en el municipio del mismo nombre en el Estado de Nayarit. El municipio está conformado por 22 colonias, de los cuales 2 son considerador fraccionamientos, de estos últimos únicamente el fraccionamiento conocido como “Terra Noble” cuenta con la resolución definitiva de fraccionamiento, dando como resultado que sea el único fraccionamiento que ha realizado el trámite correspondiente ante las dependencias estatales y municipales.

Dentro de la localidad se localizan asentamientos irregulares detectados en la dirección de Desarrollo Urbano, se encuentra la colonia El paraíso, la cual carece de servicio de alcantarillado sanitario, la colonia Santa Rosa, Félix García y parte de la colonia el CECyTEN.

Dentro del polígono de estudio se ubica propiedad privada, ejidal, federal, estatal, caminos saca-cosechas y algunas zonas no se encuentran registradas en el Registro Agrario Nacional (RAN), lo que respecta a los asentamiento humano está integrado en su totalidad por pequeños propietarios y de manera dispersa se encuentran tierras de dominio pleno o propiedad privada, las superficies ejidales

se ubica alrededor en varias partes de la zona a estudiar, más sin embargo es importante considerar su ubicación dentro del contexto territorial.

Referente al contexto del uso de suelo actual si bien el instrumento vigente —el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Santa María del Oro - La Laguna (PDUCP)— cuenta con información actualizada debido a su reciente publicación, no consideró en su proyección el crecimiento del centro de población hacia la zona sureste. Dicha área, sin embargo, presenta condiciones físicas, de accesibilidad y de infraestructura favorables para el desarrollo habitacional. Por esta razón, se elabora el presente Programa Parcial de Urbanización, con el fin de gestionar el cambio de uso de suelo de una zona actualmente clasificada como de uso mixto y comercial, ubicada al sureste del centro de población, y con alto potencial de integración a los servicios urbanos existentes.

En la localidad del área de estudio se encuentran vialidades con variación de anchos con secciones aproximadas de 10.00 metros, sin embargo, la mayoría se consideran vialidad tipo local, las vialidades primarias es el Ramal que lleva hacia la localidad de Santa María del Oro también conocida como calle Benito Juárez; de igual manera en la mayoría de las vialidades se observa ausencia de señalización de sentidos de circulación y nomenclatura de calles. Por lo anterior se puede deducir que la principal problemática son las vialidades angostas y con una traza de plato roto, generando conflicto en varios puntos de la avenida principal, sumado a este la carencia de la aplicación eficiente del reglamento de movilidad y un proyecto integral de movilidad, así como la carencia de una central o estación de transporte colectivo que lleva a distintas localidades, los requerimientos de modernización de las mismas cuidando la imagen urbana de sus zonas de restricción se hace evidente resolviendo problemas de cruces peligrosos o nodos viales conflictivos, además de la incidencia de usos del suelo sobre estas vías definiendo corredores comerciales o de servicios sin ninguna restricción u ordenamiento.

Como se menciona en el párrafo anterior el área de estudio se identifican diversos conflictos viales, principalmente en los entronques del Ramal con las calles Benito Juárez y Emiliano Zapata. Además, se observa la presencia de calles cerradas que afectan la conectividad urbana, lo cual genera problemas de circulación debido a la falta de una traza reticular y de continuidad en la red vial existente. Ante esta situación, es fundamental implementar medidas de señalización adecuadas en las vialidades señaladas, con el objetivo de mejorar la movilidad, la seguridad y la funcionalidad del entorno urbano.

En razón de la infraestructura de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y vialidades existe una cobertura de estos servicios cubriendo satisfactoriamente la cabecera municipal; en el suministro de energía eléctrica Nayarit goza de muchas ventajas con respecto a otras entidades cercanas ya que Nayarit tiene garantizada la generación, distribución y consumo de energía eléctrica con una potencia real instalada de 962.9 megawatts y una generación neta de energía de 1,397.8 gigawatts p/hora. En el área de estudio pasa líneas de alta tensión colindantes a la traza urbana.

El equipamiento en la zona de estudio es satisfactorio, ya que cuenta con los rubros básicos de servicio para la población como son la educación y cultura, salud y asistencia social, recreación y deporte, servicios públicos y administración pública, comercio y abasto.

1.1.1 ANÁLISIS FODA

El ordenamiento urbano territorial tiene fortalezas y debilidades, mismas que son en ciertos casos consideradas como oportunidades y en otros casos como obstáculos, a continuación, se presenta una síntesis de las fortalezas y las debilidades que son consideradas como aspectos relevantes para el desarrollo de la estrategia y de la pauta que deberá seguir el ordenamiento urbano territorial. Como oportunidades que se observan en el sistema, es que el crecimiento demográfico y urbano tiene una tendencia lenta que hace posible la demanda de servicios e infraestructura puedan ser alcanzables por la población. Como obstáculos propios del sistema, las localidades del sistema al no tener un desarrollo y tamaño mayor, dependen de otras ciudades de mayor rango como Tepic, para satisfacer servicios especializados como los de tipo universitario, salud, recreación y otros. En relación con este obstáculo, se puede decir que una ventaja dentro del sistema, es la cercanía de la ciudad de Tepic a la cabecera de Santa María del Oro.

Tabla 1.- Análisis FODA.

FORTALEZAS	DEBILIDADES
-La localidad de Santa María del Oro cuenta con una red regional bien definido por lo que tiene altas posibilidades de desarrollo del fraccionamiento. -La localidad cuenta con trasporte publico definido cubriendo las necesidades de la población y del fraccionamiento. -El terreno cuenta con una ubicación estratégica que facilita la comunicación y accesibilidad hacia el centro de la localidad. -La localidad cuenta con el equipamiento necesario para la demanda requerida del fraccionamiento. -Actualmente se cuenta con los servicios necesarios para la creación de asentamientos nuevos. -El espacio urbano adquirido cumple con los requisitos para un asentamiento nuevo. -Terrenos con pendiente apta para el desarrollo urbano. -Alta calidad ambiental.	- No se cuenta con pavimentación adecuada de los caminos que enlazan al fraccionamiento. -El tiempo de traslado de los transportes es lento por la existencia de terracerías. -La población del interior del municipio depende de los servicios medios y especializados del equipamiento de la ciudad de Tepic. -La demanda de espacios de equipamiento es baja en algunos rubros y la oferta de atención por personal administrativo puede ser insuficiente. - Los instrumentos normativos y de planeación urbana, son obsoletos y se encuentran rebasados. -Actualmente no existe un control para los asentamientos irregulares que pueden afectar el futuro del funcionamiento de la cabecera municipal. -Deficiente e insuficiente alumbrado público. -Alta Producción de Basura, por parte

-Alta probabilidad de agua para el predio. -Rápido acceso vial. -Línea de distribución para el suministro de energía eléctrica. -Seguridad a los propietarios de los terrenos dentro del fraccionamiento por la tenencia de la tierra.	de los habitantes, comercios, servicios y turistas.

OPORTUNIDADES	**AMENAZAS**
- El potencial del suelo y la cobertura de infraestructura permiten el desarrollo del fraccionamiento. -La cabecera municipal existe zonas de potencial de protección al patrimonio histórico. -El proyecto del fraccionamiento propone respetar la franja forestal para la conservación y protección a sitios de importancia ecología. -El proyecto del fraccionamiento propone la generación de energía limpia como una oportunidad para la zona. -El área de aplicación cuenta con características potenciales para desarrollos de densidad alta. - Clima Semicálido Subhúmedo. -Ampliación y mejoramiento a las vías terrestres proyectadas en la zona, que consolidaran la traza urbana. -Recursos naturales en la región, como es biodiversidad en flora y fauna. - Con la existencia de nuevos desarrollos, la zona se consolidará rápidamente. -Diseño armónico del fraccionamiento genera el menor impacto posible al ambiente. -Plusvalía en la zona debido al diseño del fraccionamiento. - Creación de nuevos empleos.	- La falta de elementos de medición y cobro por los servicios de infraestructura urbana, dificulta el control de los servicios ofrecidos y la proyección de redes a futuro. -La población que está en posibilidades de laborar, emigra a otros lugares en busca de mejores oportunidades de trabajo, por la inestabilidad laboral, empleos formales, bajos salarios y la creciente inflación. -Ante el riesgo de erupciones de los volcanes de Ceboruco y Sanganguey existe un riesgo medio en la micro-región por lluvia de ceniza volcánica. -Contaminación del suelo y los cauces y cuerpos de agua. -Incendios forestales -Carencia de una visión común de cooperación y responsabilidad hacia el medio ambiente entre todos los sectores sociales -Explotación desmedida de los recursos naturales (tierra, agua, deforestación, etc) por la necesidad de atender las necesidades de consumo. -Altos niveles de generación de desechos sólidos, falta de programas de manejo integral, sitios de disposición final y proliferación de tiraderos clandestinos a la orilla de la carretera. -Falta de regulación a la imagen urbana.

III. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS

El Programa Parcial de Urbanización de Fraccionamiento tipo Popular “Rivera de la Laguna” ubicado en Santa María del Oro, Nayarit, es la herramienta fundamental que orienta el desarrollo, analiza la problemática de la zona de estudio y la integración territorial de los proyectos urbanos que se desarrolla en área de reserva urbana en el centro de población. Es la consideración tanto del objetivo general como de los objetivos específicos:

3.1 OBJETIVO GENERAL

El objetivo general del Programa Parcial es el desarrollo físico de las acciones urbanas, mediante la ordenación y regulación de su estructura urbana, orientando de manera adecuada el crecimiento urbano en respuesta tanto a las condiciones del medio físico como a las necesidades que plantea el entorno social y económico, a fin de elevar el nivel de bienestar de sus habitantes.

3.2 OBJETIVOS PARTICULARES

- Establecer las bases jurídicas con el fin de alentar la participación de sector social y privado en el desarrollo del Programa.
- Analizar los usos, destinos y reservas del suelo necesario para el ordenamiento y regulación del área de aplicación.
- Lograr establecer el uso de suelo “H-4” en el área de aplicación del programa conforme al análisis de los diferentes aspectos marcados en el programa parcial, para consolidar la factibilidad de uso de suelo creando un fraccionamiento tipo popular.
- Contar con los servicios de agua potable, drenaje, alimentación de energía eléctrica y alumbrado público para el fraccionamiento.
- Contar con un instrumento que defina la zonificación primaria y secundaria del área de aplicación, así como su regulación y administración.
- Crear 60 viviendas unifamiliares, 1 lotes área verde y 1 lote de franja forestal, a partir de la aprobación del Programa Parcial de Urbanización.
- Regular y controlar la edificación.
- Proponer al Ayuntamiento en turno la mejora del camino existente que lleva al predio.

3.3 METAS

- Obtener el cambio de uso del suelo del predio a desarrollar mediante la aprobación e implementación de este Programa Parcial de Urbanización.
- La introducción de red para el agua potable al fraccionamiento.
- Introducción de red para drenaje sanitario.
- Construcción de vialidades del tipo local y colectora.
- Introducir la red de energía eléctrica.
- Así como la construcción de guarniciones y banquetas.

IV. NORMATIVIDAD

La normatividad del presente capítulo se expide con fundamento en La Constitución Política y en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, ambos ordenamientos del Estado de Nayarit.

Alineamiento de la edificación: la delimitación sobre un predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable;
Áreas de Donación: las que se determinen en la zonificación específica del Programa Parcial de Urbanización conforme la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, para proveer los fines públicos que requiera la comunidad;

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo;
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado;
Densidad de la Edificación: el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado;
Densidad máxima: el término utilizado para determinar la concentración máxima de viviendas permisible en una superficie determinada del centro de población; en esta normatividad se aplica sobre hectárea bruta de terreno;
Equipamiento urbano: los espacios acondicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en regional, urbanos y barriales o locales;
Fusión: la unión en un solo predio de dos o más predios colindantes;
Índice de edificación: la unidad de medida que sirve para conocer cuántas viviendas puede ser edificadas dentro de un mismo lote en las zonas habitacionales, expresada en metros cuadrados de la superficie de lote por cada vivienda;
Modo de edificación: caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana; estos se clasifican en cuatro modalidades: Cerrado, Semicerrado, Abierto y Semiabierto.
Obras de edificación: todas aquellas acciones de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo urbanizado, para permitir su uso o destino;
Obras de urbanización: todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado, integrándole los elementos requeridos para edificar; o bien, en el suelo urbanizado para mejorarlo con el mismo fin o para permitir el desempeño de otras funciones en el centro de población;
Restricción frontal: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública, hasta el alineamiento o inicio permisible de la superficie edificable, por todo el frente del mismo lote;
Restricción lateral: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según se señale en el Programa Parcial de Urbanización;
Restricción posterior: la superficie en la cual se restringe la altura de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el

asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior;
Subdivisión: la partición de un predio en dos o más fracciones;
Suelo urbanizable: aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;
Suelo urbanizado: aquel donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización, cuenta con su incorporación o reincorporación municipal;
Superficie edificable: el área de un lote o predio que puede ser ocupada por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante;
Utilización del suelo: la conjunción de Usos y Destinos del suelo.
Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;
Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

4.1 NORMATIVIDAD DE USOS Y DESTINOS

La normatividad presentada en el presente programa parcial está basada en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit publicada en el periódico oficial el 30 de diciembre del 2019. Las normas de control para uso habitacional establecidas en el presente Programa Parcial de Urbanización, se basan en lo señalado en los artículos 170, 171, 175, 177 y 178 del Título Sexto, Capitulo Primero (de los fraccionamientos), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit (LAHOTyDUEN).

4.1.1 TABLAS DE NORMAS DE CONTROL Y CUADRO DE COMPATIBILIDAD

Derivado de lo anterior las normas de control y el cuadro de compatibilidades para este tipo de fraccionamientos, se propone en el siguiente cuadro:

Tabla 2.- Tabla de compatibilidad.

H4	HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR HORIZONTAL Y PLURIFAMILIAR VERTICAL **DENSIDAD ALTA**	♦ Habitación.	• HABITACION O TURISTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA. O ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES INTENSIDAD ALTA. Δ EQUIPAMIENTO VECINAL INTENSIDAD ALTA. Δ SERVICIOS VECINALES. Δ COMERCIO VECINAL. Δ MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.	
SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS • PREDOMINANTE O COMPATIBLE Δ CONDICIONADO				

Tabla 3.- Normas de control de la urbanización y la edificación.

NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN			
HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4)			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	**HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL**	**HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL**
Densidad máxima de habitantes/ ha.	210	454	600
Densidad máxima de viviendas/ ha.	60	90	120
Superficie mínima de lote	90 m²	120 m²	200 m²
Frente mínimo del lote	6 metros lineales	8 metros lineales	12 metros lineales
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.8	0.8	0.8
Coeficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.6	1.6	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	1	2	4
Restricción frontal	2 metros lineales	2 metros lineales	2 metros lineales
% Jardín en la restricción frontal	30 %	20%	20%
Restricciones laterales	No aplica		
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Cerrado/Semicerrado	Cerrado/Semicerrado	Variable
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. (C.O.S y el C.U.S) * Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.			

VIVIENDA UNIFAMILIAR

- densidad máxima de hasta 210 hab/ha.
- densidad máxima de 60 viv/ha.
- superficie mínima de lote de 90 m2
- frente mínimo de lote de 6 metros lineales.
- COS (coeficiente máximo de ocupación del suelo) 0.8
- CUS (coeficiente máximo de utilización del suelo) 1.6
- numero de niveles permitidos 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.
- 1 cajones de estacionamiento por vivienda.
- restricción frontal de 2 metros lineales
- 30 % de área jardinada en restricción frontal.
- restricción posterior de 3 metros lineales.
- modo de edificación cerrado/semicerrado.

4.2 NORMAS DE CONTROL PARA LAS AREAS DE DONACIÓN

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

como desarrollar obras complementarias, en ambos casos para satisfacer las necesidades de equipamiento básico.

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 LAHOTyDUEN:

- en ningún caso podrán ser inferiores a los 500 metros cuadrados
- Tener frente a vía pública;
- 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 LAHOTyDUEN:

- Terrenos con pendientes mayores de 15%;
- Terrenos nivelados mediante relleno;
- Terrenos ubicados en zanjones;
- Terrenos afectados por restricciones federales o estatales;
- Camellones u otras áreas verdes en vialidades; y
- En general, todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados.

En lo que corresponde al equipamiento que por obligación le corresponde de acuerdo al número de viviendas propuestas y con fundamento en el artículo 177, fracción XXI, párrafo primero que a la letra dice: “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”, por lo tanto las autoridades correspondiente determinara las obras complementarias de acuerdo a lo señalado en el artículo en mención.

Lo que respecta a la donación se considera el artículo 230 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit que a la letra dice: “***El Ayuntamiento podrá aceptar la permuta de las áreas de donación****, cuando se pretenda promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y de los servicios públicos. Los predios y el equipamiento que se ofrezcan en permuta, deberán localizarse preferentemente en el mismo centro de población, en el área de estudio o en la unidad territorial que en su caso, establezca el Plan Parcial. El urbanizador podrá continuar el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el monto que se determine en el avalúo y acepte como equivalente. Cuando las áreas de donación a que obliga esta Ley, por la naturaleza de las obras, acciones e inversiones no representen mejoras a la calidad de vida de la población local,* ***el Ayuntamiento, podrá convenir con el desarrollador****, **que el valor total o parcial de los bienes afectos a la donación se destinen a obras, acciones o ingresos municipales que decida el propio Ayuntamiento**. Para garantizar la equivalencia razonable de entre los bienes permutados,* ***se deberá contar con un avalúo emitido por un***

***perito certificado**, a fin de obtener el valor comercial del área permutable, y el costo de las obras de urbanización a ejecutarse y del equipamiento respectivo".*

Por lo anterior expuesto el presente proyecto pretende donar **1,340.248 m^2 equivalente al 15% del área vendible del fraccionamiento (8,934.988 m^2)** el cual considera la permuta, así cumpliendo con los artículos 178, fracción IX y 230 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

4.3 NORMAS DE CONTROL PARA LA IMAGEN URBANA

Se deberá solicitar la autorización del Ayuntamiento correspondiente 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. (Artículos 232, 250 y 252 de la LAHOTyDUEN)

Los proyectos para las edificaciones deberán cumplir con los requisitos establecidos por la Ley, los planes de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables en cuanto a aspectos como: el uso para el cual se destinarán las construcciones, la densidad, las restricciones y afectaciones legales, los requisitos de seguridad estructural y el lugar de su ubicación (Artículo 252).

La misma LAHOTyDUEN contiene disposiciones relacionadas con medidas para el control de la imagen urbana como las siguientes:
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 282).

Las instalaciones aéreas o subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica y gas deben localizarse a lo largo de aceras o camellones, apegándose a la normatividad y procedimientos establecidos en la materia (Artículo 283).

La alteración en el trazo del frente de una construcción hacia fuera del alineamiento oficial 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 (Artículo 281).

Toda persona que sin autorización ocupe la vía pública con construcciones e instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, está obligada a retirarlas o demolerlas (Artículo 245).

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 y deberán ser señalados con banderas o letreros, y/o permanecer en su caso dentro de tapiales (Artículo 280).

4.4 NORMAS DE CONTROL PARA LAS PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES

De acuerdo con la **Ley de Integración Social de Personas con Discapacidad del Estado** de Nayarit (LISPD) las personas discapacitadas deben gozar con lo siguiente:

a) .- La equidad;
b) .- La justicia social;
c) .- La equiparación de oportunidades;
d) .-El reconocimiento de la igualdad entre humanos;
e) .- La dignidad;
f) .- La integración;
g) .- El respeto; y
h) .- La accesibilidad. (Art. 5)

Deberán realizarse las adecuaciones de accesibilidad en los edificios que tengan el carácter de históricos, para el disfrute y estudio de las personas con discapacidad (Artículo 37).

Las autoridades de Tránsito y Transporte del Estado y los Municipios, contribuirán a garantizar el uso adecuado de las zonas preferenciales o exclusivas para estacionamiento de vehículos de servicio público en los que viajen personas con discapacitados, tanto en la vía pública como en lugares de acceso público, cuidando que no se afecte gravemente el libre tránsito de peatones y vehículos (Artículo 51).

También se integra la **Ley de Discapacitados del Estado de Nayarit** con reformas y adiciones del 28 de mayo de 2014 en el artículo 2 se entenderá por Acceso o Accesibilidad Las medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con los demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales.

La **Ley de Movilidad del Estado de Nayarit** publicada en el periódico oficial el 7 de enero de 2020 en su artículo 11 el cual especifica la accesibilidad universal o diseño para todos es sinónimo de igualdad de oportunidades, por ello es cuestión fundamental de la movilidad en el Estado, la identificación y la eliminación de los obstáculos y las barreras de acceso que las personas con discapacidad puedan tener para utilizar, en igualdad de oportunidades, su entorno físico, transporte, instalaciones, servicios públicos y tecnologías de la información y las comunicaciones. En su fracción VIII se menciona el uso de señalizaciones que permitan el entendimiento para las personas de distintas discapacidades.

4.5 NORMAS DE DISEÑO URBANO

4.5.1 CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD

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

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

En materia de vialidades también la Ley señala las características que deben cumplir este fraccionamiento y son las siguientes:

a. El ancho de las vialidades locales será de 12 metros, medidos de alineamiento a alineamiento;
b. Las banquetas tendrán como mínimo de 2.00 metros de ancho, y del cual se destinará 1.50 metro de ancho a ciclovía en la sección adyacente al arroyo vehicular.
c. La calle colectora será de 20.00 metros medidos de alineamiento a alineamiento;
d. Las banquetas tendrán como mínimo de 3.00 metros de ancho, y del cual se destinará 1.50 metro de ancho a ciclovía en la sección adyacente al arroyo vehicular.

4.5.2 OBRAS MINIMAS DE URBANIZACIÓN

Con fundamento en el artículo 177, que señala que el fraccionador deberá construir las siguientes obras de urbanización.

4.5.3 NORMAS DE CONFIGURACION 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:

CRITERIOS DE DISTANCIA CON RESPECTO A INSTALACIONES

DISTANCIA	INSTALACIONES
50M	CUALQUIER DUCTO DE PETRÓLEO SUS DERIVADOS.
30M	VÍA FÉRREA.
10M	VIALIDAD PRIMARIA DE ACCESO CONTROLADO.
100M	CANAL DE DESAGÜE A CIELO ABIERTO.
30M	TRANSMISIÓN ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN.
25M	ZONAS INDUSTRIALES PESADAS SEMI-PESADAS, O ZONAS DE ALMACENAJE A GRAN ESCALA DE BAJO RIESGO.
50M	ZONAS INDUSTRIALES O DE ALMACENAMIENTO DE ALTO RIESGO.
10M	ZONAS INDUSTRIALES LIGERAS Y MEDIANAS.
30M	TALLERES DE REPARACIÓN DE MAQUINARIA O TRANSPORTE PESADO.
10M	COMPLEJOS PATRIMONIALES HISTÓRICOS NO INTEGRADOS AL DESARROLLO URBANO.
20M	PRESERVACIONES AGROLÓGICAS O ECOLÓGICAS.

V. ESTRATEGIA

La estrategia de desarrollo urbano que se plantea en este estudio está basada en las prioridades territoriales que de acuerdo a la dinámica a nivel nacional se ha presentado, la cual se basa en los siguientes principios:

1) Ordenamiento territorial. - orientar a transformar el patrón territorial nacional excesivamente centralizado, disperso y desequilibrado; y a racionalizar el desarrollo urbano considerando elementos de ordenamiento urbano considerando criterios de orden ecológico como la asignación territorial del gasto.
2) Dotación de Suelo, vivienda y Servicios. - Poder satisfacer las necesidades básicas, fundamentalmente a través de la realización de obras, que incluyan las acciones relativas a suelo, vivienda, infraestructura y equipamiento, en las áreas consideradas con aptitud para el desarrollo urbano.
3) Mejoramiento ambiental. - realizar acciones para poder prevenir y controlar la contaminación; proteger, conservar y restaurar las áreas naturales.

5.1 DEFINICION DEL AREA DE APLICACIÓN (Ver plano E-1)

El área de aplicación corresponde al polígono en que se llevará a cabo la acción urbanística y sobre el cual se establecerá la determinación de usos y destinos, normas de control de urbanización y edificación para regular el aprovechamiento de áreas y predios. El predio tiene una superficie de 19,686.103 m^2 que corresponden al resultado al levantamiento topográfico en coordenadas UTM de los vértices siguientes:

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL ÁREA DE APLICACIÓN

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,358,365.5176	542,986.7109
1	2	S 36°40'58.17" W	91.025	2	2,358,292.5196	542,932.3339
2	3	S 37°38'42.35" W	27.215	3	2,358,270.9706	542,915.7119
3	4	S 28°27'38.13" E	20.443	4	2,358,252.9986	542,925.4539
4	5	S 09°24'48.20" E	11.164	5	2,358,241.9846	542,927.2799
5	6	S 18°28'13.14" E	5.123	6	2,358,237.1256	542,928.9029
6	7	S 40°39'44.68" E	9.050	7	2,358,230.2606	542,934.7999
7	8	N 79°00'07.65" E	9.650	8	2,358,232.1016	542,944.2729
8	9	N 84°07'42.46" E	6.872	9	2,358,232.8046	542,951.1089
9	10	S 86°45'46.67" E	18.223	10	2,358,231.7756	542,969.3029
10	11	S 83°43'11.14" E	11.820	11	2,358,230.4826	542,981.0519
11	12	S 80°41'16.20" E	9.159	12	2,358,229.0006	542,990.0899
12	13	S 77°29'20.14" E	11.564	13	2,358,226.4956	543,001.3789
13	14	S 69°59'27.72" E	8.139	14	2,358,223.7106	543,009.0269
14	15	S 62°59'49.73" E	7.140	15	2,358,220.4686	543,015.3889
15	16	S 52°50'47.47" E	4.889	16	2,358,217.5156	543,019.2859
16	17	S 46°23'53.35" E	113.833	17	2,358,139.0116	543,101.7179
17	18	N 33°03'09.90" E	57.799	18	2,358,187.4566	543,133.2419
18	19	N 32°17'36.28" E	5.166	19	2,358,191.8236	543,136.0019
19	1	N 40°40'45.30" W	229.036	1	2,358,365.5176	542,986.7109

SUPERFICIE = 19,686.103 m2

5.2 ZONIFICACION PRIMARIA (Ver plano E-2)

En este apartado se señalará la determinación de las áreas que integran y delimitan el área de aplicación, sus aprovechamientos predominantes y las reservas usos y destinos, basadas en los resultados del análisis realizado en el Diagnostico.

5.2.1 AREAS DE RESERVA URBANA (RU)

Son las áreas constituidas con predios rústicos que serán utilizadas para el crecimiento urbano, en el área de aplicación se localizan distribuidas en toda el área de aplicación y se identifican con la clave RU (reserva urbana), con un total de 8,934.99 m^2 y sus características son las siguientes:

- RU-1. Tiene una superficie de 1,429.54 m^2, localizada al oeste del área de aplicación.
- RU-2. Tiene una superficie de 1,024.97 m^2, localizada al noroeste del área de aplicación.
- RU-3. Tiene una superficie de 320.81 m^2, localizada al oeste del área de aplicación
- RU-4. Tiene una superficie de 1,494.65 m^2, localizada al centro del área de aplicación.
- RU-5. Tiene una superficie de 2,199.01 m^2, localizada al norte del área de aplicación.
- RU-6. Tiene una superficie de 1,692.03 m^2, localizada al sureste del área de aplicación.
- RU-7. Tiene una superficie de 773.98 m^2, localizada al sureste del área de aplicación.

5.2.2 AREAS VERDE (AV)

Son las áreas destinadas a área ajardinadas como parques y jardines debido al valor ambiental, se identifica con la clave AV y sus características son las siguientes:

- AV-1. Tiene una superficie de 46.72 m^2, localizada al ingreso del área de aplicación.

5.2.3 ÁREA DE DONACIÓN (AD)

De acuerdo al apartado de Normatividad en el punto 4.2 se especifica la propuesta del área de aplicación por medio de la permuta de acuerdo con los artículos 178, fracción IX y 230 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, donde el presente proyecto pretende donar 1,340.248 m^2 equivalente al 15% del área vendible del fraccionamiento (8,934.988 m^2).

5.2.4 ÁREA DE RESTRICCIÓN – FRANJA FORESTAL (AR-FF)

Es la zona de restricción descrito en la zonificación secundaria en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Santa María del Oro-La Laguna en la cual se encuentra tipificada como Franja Forestal y se consideran alrededor del cerro del Balastre, sirve de transición entre las zonas de protección y zona

agrícolas y vías terrestres, con un total de 2,966.87 m^2, con las siguientes características:

- AM-1. Se localiza al sur del área de aplicación y tiene una superficie de 2,966.87 m^2 sobre la vialidad colectora (AR-VC-1).

5.2.5 VIALIDADES

Son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Se identifican con la clave (VC/VL):

- VC/VL. Tiene una superficie de 7,737.53 m^2 y se encuentra distribuida en toda el área de aplicación.

5.3 ZONIFICACION SECUNDARIA. (Ver plano E-3)

Dentro de la zonificación secundaria que se presenta gráficamente en el plano E3 Zonificación Secundaria, se contemplan los usos del suelo referidos a los fines particulares a los que podrán dedicarse las diferentes zonas que integran el área de aplicación del 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 doce categorías: Habitacional, infraestructura y equipamiento de acuerdo con la situación actual y perspectivas del área de aplicación. La propuesta de zonificación parte en general de los resultados del diagnóstico-pronóstico. En cuanto al patrón de lotificación no existe un lote tipo, en lo que se refiere a sus dimensiones de frente, fondo y superficie, actualmente el proyecto propone 60 lotes para viviendas unifamiliares, 1 lotes para área verde, 1 lotes de franja forestal y las vialidades los cuales tienen superficies muy variadas, siendo los lotes regulares más predominantes de aproximándose 128.00 m^2.

5.3.1 Zonas de uso pertenecientes al Fraccionamiento Popular “Rivera de la Laguna”.

MANZANA A		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
1	HABITACIONAL	140.250
2	HABITACIONAL	128.014
3	HABITACIONAL	128.005
4	HABITACIONAL	127.982
5	HABITACIONAL	128.000
6	HABITACIONAL	148.124
7	HABITACIONAL	190.952
8	HABITACIONAL	128.000
9	HABITACIONAL	128.009
10	HABITACIONAL	182.204
TOTAL:		**1,429.540**

MANZANA B		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
1	HABITACIONAL	146.591
2	HABITACIONAL	128.000
3	HABITACIONAL	128.000
4	HABITACIONAL	184.359
5	HABITACIONAL	161.900
6	HABITACIONAL	128.000
7	HABITACIONAL	148.125
TOTAL:		**1,024.975**

MANZANA C		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
1	HABITACIONAL	176.779
2	HABITACIONAL	144.032
TOTAL:		**320.811**

MANZANA D		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
1	HABITACIONAL	192.993
2	HABITACIONAL	213.807
3	HABITACIONAL	169.010
4	HABITACIONAL	164.868
5	HABITACIONAL	160.727
6	HABITACIONAL	156.506
7	HABITACIONAL	136.405
8	HABITACIONAL	128.665
9	HABITACIONAL	171.667
TOTAL:		**1,494.648**

MANZANA E		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
1	HABITACIONAL	150.041
2	HABITACIONAL	128.357
3	HABITACIONAL	127.999
4	HABITACIONAL	128.000
5	HABITACIONAL	128.000
6	HABITACIONAL	128.000
7	HABITACIONAL	128.000
8	HABITACIONAL	128.000
9	HABITACIONAL	128.000
10	HABITACIONAL	128.000
11	HABITACIONAL	128.000

MANZANA E		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
12	HABITACIONAL	128.000
13	HABITACIONAL	128.000
14	HABITACIONAL	128.000
15	HABITACIONAL	128.000
16	HABITACIONAL	128.000
17	HABITACIONAL	128.609
18	AREA VERDE	46.717
TOTAL:		**2,245.723**

MANZANA F		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
1	HABITACIONAL	278.404
2	HABITACIONAL	196.100
3	HABITACIONAL	197.612
4	HABITACIONAL	198.739
5	HABITACIONAL	196.206
6	HABITACIONAL	190.008
7	HABITACIONAL	167.004
8	HABITACIONAL	139.776
9	HABITACIONAL	128.183
10	FRANJA FORESTAL	2,966.870
TOTAL:		**4,658.902**

MANZANA G		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
1	HABITACIONAL	129.542
2	HABITACIONAL	128.000
3	HABITACIONAL	128.000
4	HABITACIONAL	128.000
5	HABITACIONAL	128.000
6	HABITACIONAL	132.434
TOTAL:		**773.976**

SUBTOTALES		
MANZANA	USO	SUPERFICIE M²
A	HABITACIONAL	1,429.540
B	HABITACIONAL	1,024.975
C	HABITACIONAL	320.811
D	HABITACIONAL	1,494.648
E	HABITACIONAL	2,199.006
	AREA VERDE	46.717

SUBTOTALES		
MANZANA	USO	SUPERFICIE M²
F	HABITACIONAL	1,692.032
	FRANJA FORESTAL	2,966.870
G	HABITACIONAL	773.976
VL	VIALIDAD	7,737.528
TOTAL:		**19,686.103**

VIALIDAD		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
VC-01	VIALIDADES	3,598.425
VL-01	VIALIDADES	2,525.472
VL-02	VIALIDADES	981.136
VL-03	VIALIDADES	632.495
TOTAL:		**7,737.528**

5.3.2 Resumen de áreas del Fraccionamiento Popular "Rivera de la Laguna".

RESUMEN DE AREAS					
No.	ID	No. DE LOTES	USO	SUPERFICIE M²	% DE A. TOTAL
1	H	60	HABITACIONAL	8,934.988	45.4%
2	AV	1	AREA VERDE	46.717	0.2%
3	FF	1	FRANJA FORESTAL	2,966.870	15.1%
4	V	4	VIALIDAD	7,737.528	39.3%
TOTAL:				**19,686.103**	**100%**

5.4 ESTRUCTURA URBANA (Ver plano E-4)

La estructura vial en el Programa Parcial de Urbanización para fraccionamiento de tipo popular está integrada en forma jerarquizada por los siguientes tipos de Vías:

1.- Vialidades Locales - Son aquellas vialidades con una sección de 12.00m cuya finalidad es dar acceso a todas las propiedades adyacentes a estas, además de conectar las distintas áreas del desarrollo habitacional con las vialidades colectoras, se ubican en las zonas habitacionales, se consideran como vialidades públicas. Se identifican en el plano E-4.

SECCION TOTAL:	**12.00 METROS**
VELOCIDAD EN EJES PRINCIPALES:	20 KM/H MAXIMA
NÚMERO DE CARRILES DE CIRCULACION:	2
NUMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	NO TIENE
SECCION DE CARRILES DE CIRCULACIÓN	8.00 M
ANCHO DE BANQUETAS	2.00 M

Las vialidades locales que encontramos en el fraccionamiento son: **VL-1, VL-2, VL-3, VL-4, VL-5, VL-6, VL-7 y VL-8.**

2.- Área de Restricción - Vialidad Colectora - Es aquella vialidad con una sección de 19.60 m y actualmente se respeta como área de restricción por vialidad proyectada en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santa María del Oro-La Laguna respetando la dimensión de dicho Programa, tiene la finalidad de conectar el desarrollo habitacional con la estructura vial externa, se ubican en las zonas habitacionales, se consideran como vialidades públicas. Se identifican en el plano E-4.

SECCION TOTAL:	**19.60 METROS**
VELOCIDAD EN EJES PRINCIPALES:	30 KM/H MAXIMA
NÚMERO DE CARRILES DE CIRCULACION:	2
SECCION DE CARRILES DE CIRCULACIÓN	13.60 MTS.
ANCHO DE BANQUETAS	3.00 MTS.

La vialidad colectora que encontramos en el fraccionamiento es: **VC-1.**

VI. NIVEL PROGRAMATICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

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

	ACCION	RESPONSABLE	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
	1. Planeación del Desarrollo Urbano				
1.1	Aprobación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Popular “Rivera de la Laguna”	Dependencia municipal	X		
1.2	Publicación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Popular “Rivera de la Laguna”	Dependencia municipal	X		
1.3	Aplicar las políticas de control del Desarrollo Urbano que se determinan dentro del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Popular “Rivera de la Laguna”	Dependencia municipal	X		
	2. Suelo Urbano.				
2.1	Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y	FRACCIONADOR	X		

	ACCION	RESPONSABLE	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
	Catastro de los planos definitivos.				
2.2	Urbanización del área de reserva habitacional.	FRACCIONADOR	X		
2.3	Construcción del fraccionamiento Popular “Rivera de la Laguna” en el área de aplicación del programa.	FRACCIONADOR	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 del fraccionamiento Popular “Rivera de la Laguna”	FRACCIONADOR	X		
3.2	Proyecto y construcción de red de drenaje sanitario para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Popular “Rivera de la Laguna”	FRACCIONADOR	X		
3.3	Proyecto y construcción de la línea primaria para el abasto de energía eléctrica para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Popular “Rivera de la Laguna”	FRACCIONADOR / C.F.E.	X		
	4. Vialidad y transporte.				
4.1	Proyecto y construcción de las vialidades que conforman la estructura urbana del fraccionamiento.	FRACCIONADOR	X		
	5. Áreas de donación.				
5.1	Urbanización de las áreas de donación.	FRACCIONADOR	X		
5.2	Entrega – Recepción de las áreas de donación al ayuntamiento	FRACCIONADOR / Dependencia municipal		X	
	6. Protección Ambiental y Riesgo Urbano.				
6.1	Acotamiento de las instalaciones el	FRACCIONADOR		X	

	ACCION	RESPONSABLE	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
	fraccionamiento Popular para garantizar la seguridad de la ciudadanía.				
	7. Participación de la Comunidad.				
7.1	Programa de concientización y difusión del Programa Parcial de Urbanización, señalando aspectos de aprovechamiento y protección racional del agua, de áreas verdes y el reciclaje de desechos.	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X	X	
7.2	Promover grupos de ciudadanos e instituciones interesados en la participación de la toma de decisiones en materia de Desarrollo Urbano.	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X	X	
7.3	Promover la participación de la ciudadanía en la aplicación, modificación o propuestas de reglamentos y/o normas ambientales adecuadas	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X		

VII. INSTRUMENTACIÓN

INSTRUMENTOS JURIDICOS

PROYECTO DE REGLAMENTO DEL AREA DE APLICACIÓN

De acuerdo con el artículo 61 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit el procedimiento para la aprobación de los Programas Parciales de Urbanización, es el siguiente:

I. El Ayuntamiento en Sesión de Cabildo acordará que se elabore el Proyecto correspondiente, a excepción de los Programas Parciales de Urbanización, en que será suficiente que el promotor notifique al área técnica de la de la autoridad en materia de desarrollo urbano correspondiente del Ayuntamiento el inicio de la elaboración del mismo;
II. Formulado el Proyecto a que se refiere la fracción anterior será presentado, por el IMPLAN, al Ayuntamiento en Sesión de Cabildo, en la cual se acordará someter dicho Programa a consulta pública, a excepción de los Programas Parciales de Urbanización;
III. El IMPLAN en materia de planeación urbana con la colaboración del Consejo Municipal, coordinará el proceso de audiencias públicas, de los Proyectos citados en la fracción anterior, con la expresión contenida en la misma, a fin de promover la participación ciudadana en su elaboración;
IV. A ese efecto la referida dependencia publicará y exhibirá en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y los lugares públicos de

mayor concurrencia de la población, una versión abreviada del Proyecto, formulará y desahogará las audiencias públicas, y señalará un plazo de 30 días a partir de la fecha en que se publique para que los ciudadanos, asociaciones y organizaciones de vecinos formulen por escrito sus observaciones, críticas y proposiciones concretas, hecho lo cual y realizadas las modificaciones o adecuaciones procedentes, lo remitirá al Consejo Municipal para que emita su opinión, a excepción de los Programas Parciales de Urbanización para los cuales bastara publicarlo durante 15 días naturales en el portal de internet;

V. El Consejo Municipal dispondrá de un término de 20 días naturales para emitirla; en caso de no hacerlo en dicho término, se considerará que no tiene observaciones ni inconvenientes para su aprobación; en caso de que la opinión sea desfavorable al Proyecto de Programa se regresará al Ayuntamiento para efecto de que se revise y analice de acuerdo a lo señalado en la opinión, a fin de que se resuelva, en definitiva;
VI. Una vez aprobado por el Ayuntamiento el Programa, el Presidente Municipal solicitará ante la Secretaría el dictamen de congruencia del programa, una vez admitido el dictamen se procederá su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
VII. Recibida la solicitud para realizar el dictamen de congruencia, el IPLANAY en todos los casos, con excepción de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales de Urbanización, se contará con un plazo de 90 días hábiles para revisar y considerar si el proyecto del Plan cumple los requisitos de coherencia con los instrumentos del Sistema Estatal de Planeación Territorial, así como también del orden federal; de no haber observación alguna, la Secretaría emitirá para tal efecto el dictamen de congruencia, y en caso contrario se emitirá una opinión técnica la cual deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que considere pertinentes para que el Ayuntamiento efectúe las modificaciones correspondientes;
VIII. En caso de que la solicitud de dictamen de congruencia, sea de Programa Parcial de Desarrollo Urbano o Programa Parcial de Urbanización, La Secretaría emitirá un dictamen de congruencia, o en caso contrario una opinión técnica, en un plazo no mayor a 30 días hábiles para los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y 15 días hábiles para los Programas Parciales de Urbanización, y
IX. Recabado el dictamen de congruencia del Programa, el Ayuntamiento estará en condiciones de llevar a cabo lo establecido en el artículo 65 de esta Ley, en caso de haber recibido una opinión técnica se procederá a revisar el Proyecto por parte del Ayuntamiento para subsanar las observaciones, para que en lo posterior se lleve a cabo, nuevamente, el procedimiento aquí establecido a partir de la fracción VI.

Conforme al artículo 62 de la misma Ley referente a los Programas Parciales de Urbanización bastará la aprobación del Cabildo Municipal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, remitiendo copia al Congreso para su conocimiento, y en lo posterior, una vez publicado dicho programa, entre en vigor. La documentación que se remita al Congreso del Estado de este tipo de programa comprenderá:

I. El documento técnico del Programa correspondiente en versión digital;
II. La versión abreviada para su impresión en diez cuartillas y tres planos;
III. La versión completa para su socialización en plataformas digitales en calidad óptima, y
IV. El dictamen de congruencia emitido por el Gobierno del Estado.

Posteriormente y cumplidas las formalidades para su aprobación, se debe publicar la versión abreviada del programa dentro de los 30 días naturales siguientes en el Periódico Oficial del Estado y ser inscrito en la Sección correspondiente del Registro Público de la Propiedad. Tal y como lo establece la LAHOTyDUEN en sus artículos 65, 66 y 67 los programas de Desarrollo Urbano en sus diferentes niveles, entre los cuales se incluyen los Parciales, que son obligatorios para los particulares y para las autoridades correspondientes, una vez que sean publicados en el Periódico Oficial del Estado.

En atención a ello, corresponderá a las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilar que todas las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de desarrollo urbano que se realicen la zona de aplicación se apeguen a la zonificación y tabla de usos y destinos que forman parte del presente Programa.

PROYECTO DE APROBACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL PROYECTO DE ACTA DE CABILDO

ACTA DE CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SANTA MARÍA DEL ORO, NAYARIT

El H. Cabildo Constitucional de Santa María del Oro, Nayarit; en ejercicio de la facultad que le confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115, fracción V, en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en su artículo 18, inciso I, y

C O N S I D E R A N D O

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

Que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit tiene por objeto ordenar la planeación y mejoramiento de los centros de población en el estado, entre otros fines, determinando como medidas de ordenamiento y regulación urbana la aprobación y

cumplimiento de programas y la asignación de usos, reservas y destinos de áreas y predios y los demás que señala dicha ley, declarando para tal efecto de utilidad pública la formulación y ejecución de programas para el desarrollo urbano del estado.

Que el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Popular “RIVERA DE LA LAGUNA”, es un instrumento técnico – jurídico; debido a la falta de instrumentación en el municipio de Santa María del Oro y que es sometido a la aprobación de cabildo.

Por lo antes expuesto, este H. Ayuntamiento ha tenido a bien expedir:
EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN “RIVERA DE LA LAGUNA”

ARTÍCULO PRIMERO. - Se aprueba el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Popular “RIVERA DE LA LAGUNA”; que detalla las políticas, objetivos y lineamientos para el desarrollo urbano, así como los programas y normas de carácter obligatorios.

El área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Popular “RIVERA DE LA LAGUNA”, donde deberá aplicarse su normatividad, cuya delimitación se define en el capítulo IV Normatividad, y se encuentra formado por la poligonal que se define en el plano E-1.

ARTÍCULO SEGUNDO. - En apego a lo dispuesto en el Título Primero, Capítulo I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, para los efectos de ordenar y regular las actividades en el municipio, la clasificación del territorio comprende:

A) ZONIFICACIÓN PRIMARIA
Derivado del análisis realizado en el presente Programa Parcial de Urbanización, se determina que la clasificación de Áreas obtenida es congruente con el proyecto de diseño urbano aprobado fraccionamiento Popular “RIVERA DE LA LAGUNA”.

B) ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
Las áreas quedarán sujetas a los Usos y Destinos definidos en los términos del artículo 180 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit. Para los fines del presente documento se establecen en dichas áreas los siguientes Usos y Destinos:

ZONA HABITACIONAL. - Estas zonas se identifican en el plano anexo; son las que quedaran sujetas a las normas básicas establecidas en el presente Programa Parcial de Urbanización que se encuentran en el cuadro de compatibilidad del apartado de zonificación primaria. Suman 8,934.99 metros cuadrados equivale al 45.4% del área de aplicación.

ÁREA VERDE. - Esta zona se identifica en el plano anexo en donde se destinará a área ajardinadas como parques y jardines debido al valor ambiental. Suman 46.72 metros cuadrados equivale al 0.2% del área de aplicación.

ÁREA DE RESTRICCIÓN – FRANJA FORESTAL. - Es la zona de restricción descrito en la zonificación secundaria en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Santa María del Oro-La Laguna en la cual se encuentra tipificada como Franja Forestal y se consideran alrededor del cerro del Balastre, sirve de transición entre las zonas de protección y zona agrícolas y vías terrestres, con un total de 2,966.87 metros cuadrados equivale al 15.1% del área de aplicación.

ÁREA DE DONACIÓN. - De acuerdo al apartado de Normatividad en el punto 4.2 se especifica la propuesta del área de aplicación por medio de la permuta de acuerdo con los artículos 178, fracción IX y 230 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, donde el presente proyecto pretende donar 1,340.248 m^2 equivalente al 15% del área vendible del fraccionamiento (8,934.988 m^2).

VIALIDAD Y BANQUETAS. - Esta zona se identifica en el plano anexo, son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Suman 7,737.53 metros cuadrados equivale al 39.3% del área de aplicación.

ARTÍCULO TERCERO. - Las autoridades estatales y municipales, solo otorgarán las licencias, autorizaciones o permisos de construcción, reconstrucción, fraccionamiento o cualquier otra relacionada con el desarrollo urbano, de conformidad con lo previsto en la presente declaratoria.

ARTÍCULO CUARTO. Para todos los efectos legales, el Programa Parcial de Urbanización que se aprueba en este acto, contiene en los planos de zonificación y usos de suelo, las declaratorias por las que se asignan por causa de utilidad pública y de beneficio social, los fines públicos y privados a los que se sujetará el aprovechamiento de los predios y áreas comprendidos en el área aplicación.

ARTÍCULO QUINTO. Los titulares de derechos reales, no podrán realizar ninguna forma de aprovechamiento que modifique las características actuales de las áreas y predios declarados como usos y destinos que comprende el presente Programa, sólo podrán ser declarados a los usos y destinos asignados a partir de la entrada en vigor del presente.

ARTÍCULO SEXTO. Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de las áreas y predios señalados en estas declaratorias.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. - Conforme al artículo 62 de la misma Ley, en lo que se refiere a los Programas Parciales de Urbanización, bastara con la aprobación de cabildo. Su publicación e inscripción, remitiendo copia al Congreso para su conocimiento.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Las disposiciones del presente Programa entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO TERCERO. - Una vez publicado el Programa, se inscribirá dentro de los 15 días siguientes de su publicación, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nayarit y en los demás registros que correspondan.

Dado en el Salón de Cabildo del H. Ayuntamiento Constitucional de Santa María del Oro, Estado de Nayarit a los __ días del mes de ___ del dos mil veinticinco.

ANEXOS:

DIAGNOSTICO:
A-1 MACRO Y MICRO LOCALIZACIÓN
A-2 ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN

ESTRATEGIA:
E-1 ÁREA DE APLICACIÓN
E-2 ZONIFICACIÓN PRIMARIA
E-3 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
E-3-a ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
E-4 ESTRUCTURA URBANA
E-5 INSTALACIÓN HIDRÁULICA
E-6 INSTALACIÓN SANITARIA
E-7 INSTALACIÓN ELÉCTRICA