PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO “VERDÍN” EN LA LOCALIDAD DEL TAMARINDO, NAYARIT

1. NIVEL DE ANTECEDENTES

1.1 INTRODUCCIÓN

Actualmente se encuentra vigente el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Rosamorada, Nayarit (PMOTDU), publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit el 1 de agosto de 2024. En dicho instrumento, específicamente en la página 21, dentro del apartado "Normas de Ordenación", se establecen los lineamientos para la elaboración de Programas Parciales de Urbanización. Sin embargo, el PMOTDU no contempla propuestas de crecimiento habitacional en la localidad de El Tamarindo, motivo por el cual se desarrolla el presente instrumento: el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Tipo Medio “Verdín”, ubicado en dicha localidad. Este programa se formula en apego a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, con el objetivo de contribuir al ordenamiento del territorio y a la planeación del crecimiento urbano de forma estratégica, coordinada y sostenible.

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 “Verdín”, bajo la figura de fraccionamiento tipo Medio, derivado a la necesidad de vivienda con la infraestructura necesario y considerando su ubicación en la localidad de El Tamarindo, 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 Medio, teniendo como finalidad el crear un Fraccionamiento Medio apto para cumplir con la necesidad de vivienda y llevar a cabo satisfactoriamente las diversas actividades del ser humano.

- **Enunciado del Plan**: Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Tipo Medio “Verdín”.
- **Datos generales del proyecto:**
  - **Tipo de acción urbanística a desarrollar**: Privada
  - **Uso propuesto**: Habitacional
  - **Giro específico**: Vivienda Unifamiliar
  - **Localización:** Parcela número 416 Z-3 P1/1, con una superficie de 3-08-71.620 ha. ubicada en el ejido del El Tamarindo, municipio de Rosamorada, estado de Nayarit, con título de propiedad No. 000001001736.
  - **Superficie:** 3-08-71.620 m^2 (tres hectáreas, ocho áreas, setenta y uno punto seiscientos veinte centiáreas según título de propiedad).

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 FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESTADO DE NAYARIT (publicada en el periódico oficial: 04 de abril de 2023)
  - 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 DEL MUNICIPIO DE ROSAMORADA, NAYARIT (publicado en la gaceta municipal, Órgano de Difusión del H. XLIII Ayuntamiento Constitucional de Rosamorada, Nayarit, el 17 de marzo del 2025)

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 MUNICIPAL DE DESARROLLO PARA LA MUNICIPALIDAD DE ROSAMORADA, NAYARIT; 2024-2027 (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 16 de diciembre de 2024)
  - PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE ROSAMORADA, NAYARIT; (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 06 de octubre de 2023)
  - PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE ROSAMORADA, NAYARIT; (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 01 de agosto de 2024)

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

Rosamorada toma su nombre de la existencia de un frondoso árbol de flores moradas llamado "clavellina" situado en el centro de la población, a cuya sombra hacían alto, para el descanso de bestias de carga, pasajeros y diligencias que hacían el recorrido de Acaponeta a Tuxpan, Nayarit. El municipio de Rosamorada se localiza en la región norte del estado de Nayarit en las siguientes coordenadas extremas: latitud norte del paralelo 21º 50' al 22º 20' y del meridiano 104º 56' al 105º 38' de longitud oeste. Limita al norte con los municipios de Tecuala y Acaponeta, al oriente con el municipio de El Nayar, al sur con los municipios de Ruiz y Tuxpan y al occidente con el municipio de Santiago Ixcuintla.

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

El área de estudio se delimitó considerando un radio de impacto de aproximadamente 1.82 km² alrededor de la zona de aplicación, lo que resultó en una superficie total de 1,822,049.0867 m². Las coordenadas UTM correspondientes se detallan en el cuadro adjunto (ver Cuadro de Construcción del 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			Y	X
1	2	1,694.0055	1	2,428,684.3321	475,479.5396
2	3	1,075.5863	2	2,428,684.3321	477,173.5451
3	4	1,694.0055	3	2,427,608.7457	477,173.5451
4	1	1,075.5863	4	2,427,608.7457	475,479.5396
SUPERFICIE = 1,822,049.0867 m2					

- CUADRO DE CONSTRUCCION DE AREA DE APLICACIÓN “VERDÍN”

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL AREA DE APLICACION "VERDIN DE JOAQUIN"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,428,452.3440	476,431.6740
1	2	N 76°24'52.13" W	107.324	2	2,428,477.5540	476,327.3530
2	3	N 85°05'02.84" W	66.762	3	2,428,483.2750	476,260.8370
3	4	N 67°00'46.80" W	75.379	4	2,428,512.7120	476,191.4440
4	5	S 02°09'22.29" W	149.001	5	2,428,363.8160	476,185.8380
5	6	S 85°15'45.90" E	19.471	6	2,428,362.2080	476,205.2420
6	7	S 86°33'07.74" E	20.835	7	2,428,360.9550	476,226.0390
7	8	S 86°20'58.12" E	10.020	8	2,428,360.3170	476,236.0390
8	9	S 85°56'05.41" E	25.546	9	2,428,358.5060	476,261.5210
9	10	S 84°57'17.20" E	25.449	10	2,428,356.2680	476,286.8710
10	11	S 86°03'41.96" E	8.066	11	2,428,355.7140	476,294.9180
11	12	S 85°41'38.37" E	20.337	12	2,428,354.1870	476,315.1980
12	13	S 84°44'16.85" E	10.980	13	2,428,353.1800	476,326.1320
13	14	S 84°16'08.26" E	12.548	14	2,428,351.9270	476,338.6170
14	15	S 85°36'31.17" E	66.228	15	2,428,346.8560	476,404.6510
15	16	S 84°41'38.11" E	36.982	16	2,428,343.4360	476,441.4750
16	1	N 05°08'32.60" W	109.348	1	2,428,452.3440	476,431.6740
SUPERFICIE = 30,871.511 m2						

2. 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 Tipo Medio “Verdín”, ubicado en la localidad de El Tamarindo, municipio de Rosamorada, Nayarit.

En lo que respecta a la topografía el área de estudio presenta solo un relieve, con pendientes menores al 2% de acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y en la topoforma se considera la LLANURA COSTERA DEL PACÍFICO, de igual manera se localiza dentro de la subprovincia fisiográfica DELTA DEL RÍO GRANDE DE SANTIAGO.

La geología del Estado de Nayarit al estar influido por cuatro provincias fisiológicas (Eje Neovolcánico, Llanura Costera del Pacífico, Sierra madre del sur la Sierra madre occidental) presenta un sistema de fallas y facturas que se despliega a lo largo y ancho del estado, así mismo se identifican 7 zonas por tipo de rocas, siendo la más predominante del territorio nayarita la Ígnea extrusiva ácida, la cual cubre un área de 2’057,445.35 m2 representando el 87.87% del total del Estado donde existe roca. El área de estudio contempla la localidad del Tamarindo donde presenta únicamente un tipo de Roca N/A, esta zona se considera No Aplicables debido a que se encuentra 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; corresponde el 100% del área de estudio.

El análisis edafológico del área de estudio que permite conocer las propiedades físicas, químicas y morfológicas del suelo, se identifican los siguientes tipos Phaeozem ubicado al noreste del área de estudio con el 69.23% y Fluvisol el cual corresponde al 30.77% y se encuentra en al oeste y una pequeña parte al sureste del área de estudio. Como se ha identificado en los párrafos anteriores, las unidades de suelo son muy variadas y utilizadas con distintos propósitos, es importante señalar sobre todo los servicios ambientales que presentan los diversos ecosistemas principalmente en la costa y en la zona montañosa y que deben ser preservados, y utilizar de manera apropiada los que ya están destinados a la producción agrícola, asegurando la sustentabilidad del territorio y sus actividades económicas.

De acuerdo con la clasificación climática de Köppen modificada por Enriqueta García, el clima que existen en el territorio municipal es el Cálido húmedo con abundantes lluvias en verano y el Cálido subhúmedo con dos subtipos de lluvia en verano de mayor humedad y con lluvias en verano de humedad media (INEGI, 2008). El área de estudio se distingue un tipo de clima, cálido subhúmedo con temperatura media de 22 a 26 grados centígrados, y regiones en donde superan los 26 grados centígrados, la precipitación es de 1.000 a 2.000 mm anuales y la humedad del suelo 5 meses.

En el municipio se localizan los ríos Bejuco, San Juan y San Pedro, éste último es el de mayor caudal que limita a Rosamorada con los municipios de El Nayar, Ruiz y Tuxpan. Existen importantes arroyos permanentes como: San Miguel, Tuxpeco, Rancho Viejo, El Tigre, El Bejuco, Rito, Naranjo, Cofradía, Rosamorada. Cuenta además con tres esteros de gran importancia para el municipio como Laguna Agua Brava, Pescadero y Francisco Villa.

La Subregión Hidrológica Río San Pedro, cuenta con 28,562.86 kilómetros cuadrados y pertenece a la Región Hidrológica número 11. Presidio-San Pedro. Al Río San Pedro se le conoce también como Mezquital o Tuxpan, abarca parte de los estados de Durango, Zacatecas y Nayarit, siendo en este último donde descarga en el Océano Pacífico, el área de estudio se contempla en esta cuenca.

El municipio actualmente conserva la cobertura boscosa es de apenas 3.73 por ciento en la parte montañosa, contando las coberturas de bosque de pino, bosque de pino-encino y bosque de encino, esto representa una problemática ambiental, pues la calidad de los servicios ambientales se ve comprometidos, se aceleran los procesos de erosión al eliminar la capa protectora del suelo y el agua no se infiltre, representando una problemática para las partes bajas y azolvamiento de los cauces. Entre las especies de flora destacan: Mangle rojo (Rhizophora mangle), Mangle negro (Avicennia germinans), Mangle botoncillo (Conocarpus erectus), Mangle blanco (Laguncularia racemosa), Palmar (Orbignya guacuyule) (CONANP, 2022).

Lo que respecta a la fauna las especies que destacan son el guajolote silvestre (Meleagris gallopavo), venado cola blanca (Odocoileus virginianus), pecarí de collar (Pecari tajacu), puma (Puma concolor), águila real (Aquila chrysaetos), guacamaya verde (Ara militaris), jaguar (Panthera onca), nutria de río (Lontra longicaudis) entre otras.

El área de estudio está en la zona de peligro alto de huracán, ya que es un municipio cercano a la costa y que no tiene gran altura respecto al nivel del mar. El huracán produce dos tipos de efectos desde el punto de vista técnico: el efecto directo es cuando una región específica es afectada por vientos, lluvia y marejada generados por el huracán; el efecto indirecto, incluye únicamente uno o dos de los anteriores efectos. También existe el peligro por inundación media, ya que los suelos fluvisoles (el área de estudio presenta 30.77%) cuentan con alta capacidad de retención de humedad, malos conductores de drenaje, por lo tanto, impiden la filtración del agua al subsuelo y se halla vegetación hidrófila, cuyas especies siempre se encuentran bajo el agua ya sea salobre o dulce. Sin embargo, para el caso particular del río se hace necesaria la evaluación de un modelo hidráulico que permita identificar el comportamiento de las corrientes para diversos gastos asociados a igual número de periodos de retorno.

En el caso del municipio de Rosamorada, existe el registro total de nueve inmuebles de los cuales y conforme a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), siete son monumentos históricos del siglo XIX y dos son conjuntos arquitectónicos del siglo XIX (Ver Anexo), los cuales deben ser conservados dado su valor arquitectónico, por lo tanto, el

municipio se caracteriza por ser un territorio que posee valores históricos sumamente representativos.

Aunado a lo anterior, existen diferentes fiestas en el municipio como la conmemoración y conformación de Rosamorada, la cual se celebra el 11 de febrero, las procesiones de semana santa o la fiesta del ejido durante el mes de abril.

La estructura urbana es un concepto fundamental para el desarrollo urbano municipal que refiere a la organización y distribución espacial de los elementos y funciones que componen el área urbana. Esta estructura proporciona una base sólida para la planificación, gestión y crecimiento ordenado de un municipio, lo que respecta a la localidad de El Tamarindo se ubica en el municipio de Rosamorada, en el estado de Nayarit. Debido a su posición geográfica, mantiene una fuerte interacción con los subcentros de Coamiles (Tuxpan) y Ruiz, conformando así un microsistema de interrelación fuera de la cabecera municipal de Rosamorada. Esta localidad está compuesta por una colonia habitacional del mismo nombre, “El Tamarindo”, con código postal 63648 y una superficie aproximada de 48-52-05.65 hectáreas.

En México existen tres tipos de tenencia de la tierra: la propiedad social (ejidos y comunidades), la propiedad privada o pequeña propiedad y la propiedad pública. Para el caso particular de Rosamorada, existen un total de 29 núcleos agrarios certificados, de los cuales 24 son ejidos y cinco corresponden a Comunidades, que cuentan con certificación en el Programa de Regularización y Registro de Actos Jurídicos (PROCEDE). La extensión superficial total que tiene la propiedad social es de aproximadamente 117,656.8 hectáreas, que representa 83 por ciento de la superficie del Municipio de Rosamorada. El resto de la extensión municipal se compone en su mayoría de propiedades privadas, y propiedades públicas municipales y estatales en menor proporción. Sin embargo, también se encuentran ejidos y comunidades que no cuentan con certificación del Registro Agrario Nacional como lo son el caso del ejido Zonatlán, y la comunidad de Teponahuaxtla (Huaixtla).

El predio se encuentra dentro del sistema de planeación vigente del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PMOTDU) de Rosamorada, Nayarit, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit el 1 de agosto de 2024. Según el Mapa 2: Zonificación Primaria, el predio se localiza dentro de dicha zonificación. Cabe señalar que en el plano de Zonificación Secundaria del PMOTDU no se incluyen las localidades rurales, y además, dicho instrumento no presenta un plano de Zonificación Secundaria a nivel municipal. Por lo tanto, el análisis se realiza con base en el Mapa 2 previamente mencionado siendo el Área Rural (26.63%) y No Urbanizable Productiva (73.37%)

En la parte este del área de estudio se encuentra la Vialidad Regional “Tepic-Mazatlán”, el cual conecta perpendicularmente al Ramal a El Tamarindo, dentro de la localidad con el mismo nombre se encuentra la calle colectora “7 de Mayo”, de ahí se localizan únicamente las vialidades locales y en el área de aplicación (predio) se ingresa por la calle Tamarindo Nayarit, y dos calles paralelas sin nombres conformadas de terracería, dichas calles conectan al Ramal a El Tamarindo.

Referente a la localidad “El Tamarindo” el cual cuenta con 565 viviendas donde tiene un aproximado de 97.16% viviendas con agua entubada, específicamente la localidad de “El Tamarindo” cuenta con el 96.94% de drenaje (fosa séptica) donde se tiene excusado o sanitario y lo referente a la electricidad El Tamarindo tiene el 99.34% de cobertura.

La calle “7 de Mayo” conocida también como Ramal el Tamarindo se encuentra pavimentada, el resto de las calles es de terracería y las cuales cuentan con banquetas en buen estado, guarniciones y rampas para silla de ruedas. Al predio se puede ingresar por medio de tres caminos el primero es por la calle Tamarindo Nayarit y paralelamente dos calles contiguas las cuales no tiene nombres registrado en INEGI.

En materia de educación el área de estudio cuenta con 1 Jardín de niños, 1 Primaria, 1 Telesecundaria y 1 Preparatoria (ubicado en el albergue FLORECE) y en materia de cultura existe únicamente el centro de cultura y conocimiento “Club de la Edad, La Casa de la Alegría”, ubicado en la calle Justo Sierra esquina con calle Juan Escutia.

Existe un déficit en este subsistema en el área de estudio ya que únicamente existe un centro de salud (seguro medio), ubicado en la calle Justo Sierra entre calle Juan Escutia y la calle Reforma, para la población de la zona. Solo el DIF municipal es quien canaliza a las diferentes instituciones de asistencia social según sea el caso que lo requiera.

En la localidad de El Tamarindo se encuentra una plaza principal ubicada sobre la calle 7 de Mayo y una cancha de beisbol ubicado en la calle 16 de Septiembre entre la calle Antonio R. Laureles y la calle Josefa Ortiz de Domínguez.

Para el funcionamiento de los servicios y administración pública se realiza a través de la presidencia municipal la cual cuenta con agua entubada, drenaje, energía eléctrica, parques, jardines, mercado, rastro, panteón, vialidad, seguridad pública municipal y estatal. La presidencia se localiza en la cabecera municipal en la calle México entre calle Juan Escutia e Hidalgo.

También existe un templo ubicado en la calle Sor Juana Inés de la Cruz equina con calle 16 de septiembre dedicado a San José y el Comisariado Ejidal done se realizan los eventos de la comunidad la cual se encuentra en la calle 7 de Mayo esquina con calle Fulgencio Díaz. CONCRETOS Y AGREGADOS DEL PACIFICO y la Estación Tamarindo Global Gas sobre la carretera No. 15 Tepic-Mazatlán.

2.1.1 ANÁLISIS FODA

Tabla 1.- Fortalezas y Debilidades

FORTALEZAS	DEBILIDADES
-Terrenos sin pendiente, apta para el desarrollo urbano. -Alta calidad ambiental.	- La falta de vigilancia y normatividad en la zona de estudio.

FORTALEZAS	DEBILIDADES
-Alta probabilidad de agua para el predio. -Rápido acceso vial. -Línea de distribución para el suministro de energía eléctrica. -Educación en la zona del área de estudio. -No se alteran zonas con alta productividad agrícola con el desarrollo. -Vista con alto valor paisajístico.	-Déficit en la introducción de red sanitaria en toda la localidad. - Zonas con potencial agropecuario intenso, localizadas cercas al área de aplicación, lo cual representa una condicionante al desarrollo urbano por la función ambiental y vulnerabilidad que se ve incrementada por la quema de cultivos. -Déficit los subsistemas: seguridad, asistencia social, cultura y recreación. -Déficit en transporte urbano.

Tabla 2.- Oportunidades y Amenazas

OPORTUNIDADES	AMENAZAS
-La zona de estudio cuenta con áreas con características potenciales para desarrollos de densidad alta. -Clima Cálido Subhúmedo. -Recursos naturales en la región, como es biodiversidad en flora y fauna. -Con la existencia de nuevos desarrollos, la zona de estudio se consolidará rápidamente. -Diseño armónico del fraccionamiento genera el menor impacto posible al ambiente. - Derrama económica en la zona de la localidad y el municipio de Rosamorada. - Creación de nuevos empleos.	- Aumento en los costos de materiales de construcción de la infraestructura. -Aumento en los costos de las materias primas requeridas en los procesos de las empresas participantes. -Explotación desmedida de los recursos naturales (tierra, agua, deforestación, etc) por la necesidad de atender las necesidades de consumo. -La existencia de la gasera en la localidad. - 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. -Fuerte crecimiento de la población en zonas urbanas.

3. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS

El Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Tipo Medio “Verdín” ubicado en la localidad de El Tamarindo, municipio de Rosamorada, 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.
- Contar con los servicios de agua potable, drenaje (biodigestor), alimentación 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.
- La creación del fraccionamiento “Verdín” con 118 viviendas unifamiliares, 1 lote comercial y servicio, 1 área de conservación y 1 área de donación, a partir de la aprobación del Programa Parcial de Urbanización.
- Regular y controlar la edificación
- Integrar la estructura vial que se proponga en los fraccionamientos, con la ya existente localidad de El Tamarindo, creando un sistema de vialidad satisfactorio.
- Proponer al Ayuntamiento en turno la mejora del camino existente que lleva a los predios.

3.3 METAS

- Obtener el cambio de uso del suelo del predio “Verdín” a desarrollar mediante la aprobación e implementación de este Programa Parcial de Urbanización;
- Introducir red de agua potable al fraccionamiento la cual será suministrada por el ejido;
- Construcción de un biodigestor para cada lote, cuya instalación y costo estarán a cargo del propietario correspondiente;
- Construcción de vialidades del tipo local y colectoras;
- Así como la construcción de guarniciones y banquetas.

4. 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.

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 180 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 desarrollos, se propone en el siguiente cuadro:

Tabla 3.- Normas de control y cuadro de compatibilidad

USO DE SUELO		
GÉNERO	**SUBGÉNERO**	**GIROS**
Condicionados	C	
1. HABITACIONAL	1.1. VIVIENDA	Vivienda Aislada
		Vivienda Unifamiliar
		**Vivienda Plurifamiliar Horizontal
		**Vivienda Plurifamiliar Vertical
2. COMERCIO Y SERVICIOS	2.1 COMERCIO BÁSICO	Abarrotes, Minisúper, Misceláneas, Tortillería, Panadería (incluyendo elaboración)
		Carnicería, Pescadería, Frutas y legumbres, Nevería y Peleterías
		Fondas, Cocinas Económicas, Cenadurías y Loncherías (sin venta de bebidas alcohólicas)
		Papelería, Mercería, Ciber, Artículos para Fiestas, Dulcerías o Confiterías, Expendios de Revistas y Periódicos
		Llenado de agua de baja escala (Purificadoras de Agua)
	2.2 COMERCIO TEMPORAL	Mercado sobre ruedas
		Bicicletas, Venta y Reparaciones
		Máquinas de Coser (venta), Máquinas de Escribir y Artículos de Oficina (Venta)
		Venta y Reparación de Artículos Eléctricos para el Hogar, Línea Blanca, Computadoras y Equipo y Muebles de Oficina
		Artesanías, Librerías, Copias Heliográficas, Expendios de Revistas y Periódicos
		Discos, Música (Discos y Artículos), Regalos y Curiosidades, Decoración, Deporte y Juguetes
		Farmacia, Droguerías, Alópatas, Homeópatas y Ópticas
		Ferreteras, Material Eléctrico, Pinturas, Plomería, Vidrierías y Mueblerías

USO DE SUELO		
GÉNERO	**SUBGÉNERO**	**GIROS**
		Licorerías, Depósitos de Cerveza, Tabaquerías, Vinaterías
		Lotería y Expendio de Billetes
		Perfumerías, Joyerías, Relojerías, Florerías, Ropa, Accesorios de Vestir y Zapaterías
		Piel, Artículos Venta y Peleterías
		Productos y Alimentos para Animales
		Telas y Cortinas, Venta
		Venta de Artículos para Jardinería
		Venta de Artículos para Pesca
		Tiendas de Materiales de Construcción, Productos Prefabricados, Tablaroca, Material para Acabados, Muebles para Baño, Cocinetas, Pintura y Azulejo, Alfombras
		Venta de Artículos para Decoración de Interiores y Muebles
		Fotografías (venta de equipo), Fotografías (estudio)
		Restaurantes, Cafés, Fuente de Sodas
		Supermercados, Tienda de Autoservicio de hasta 5000 m2
		Tiendas Departamentales, Tiendas Institucionales de hasta 5,000 m2
	2.4 SERVICIOS BÁSICOS	Autolavado
		Carpinterías, Tapicerías y Reparación de Muebles
		Cerrajería
		Lavandería, Planchaduría, Tintorería y Sastrería
		Peluquería y Salones de Belleza
	2.5 SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Alquiler de Ropa, Alquiler Mobiliario para Banquetes y Alquiler de Blancos, Alquiler de Línea Blanca
		Agencias de Viaje, Servicios náuticos, Alquiler de artículos para actividades náuticas
		Boliche, Billar, Patinaje y Juegos de Mesa
		Clubes Sociales, Salones para Banquetes y de Fiestas
		Estacionamientos Públicos (horizontal y vertical) y Sitios de Taxi
		Imprentas, Serigrafías, Centros de Copiado
		Juegos electrónicos
		Laboratorios Médicos y Dentales, Patológicos, Bioquímicos
		Salones de Baile, Centros Nocturnos, Cabaret, Discotecas, Bares, Restaurante Bar, Cantinas y Similares
		Salones para Fiestas Infantiles y Juegos Infantiles
		Servicios Financieros, Seguros y Fianzas, Sucursales Bancarias y Casas de Cambio
		Escuelas de Manejo

USO DE SUELO		
GÉNERO	**SUBGÉNERO**	**GIROS**
		Clínica Veterinaria y Estéticas Caninas y Venta de Mascotas
		Oficinas en General, de Organismos Gremiales y Organizaciones Civiles, Políticas, Culturales, Deportivas
		Oficinas y Consultorios de Profesionistas
3. EQUIPAMIENTO	3.1 SALUD	Consultorios y Dispensarios Médicos, Unidades de Primer Contacto
		Centros de Salud, Clínicas en General, Unidades de Especialidades Médicas, Maternidades y Sanatorios
	3.2 EDUCACIÓN	Jardín de Niños y Guarderías
		Educación Elemental Básica: Escuelas Primarias y Educación Especial
		Centro de Capacitación y de Oficios
		Educación Media Básica: Escuelas Secundarias, Generales y Técnicas
		Educación Media Superior: Preparatorias, Vocacionales, Centro de Capacitación para el Trabajo, Institutos Técnicos, Academias Profesionales
		Educación Superior e Institutos de Investigación: Escuelas e Institutos Tecnológicos, Politécnicos, Normal de Maestros, Universidades, Centros e Institutos de Investigación
	3.3 CULTURA	Biblioteca Pública
		Biblioteca Central
		Centro Cultural
		Galería de Arte
		Auditorio
		Teatro
		Casa de la Cultura
		Museo Educativo, Interactivo, de Arte y Planetarios
		Cineteca, Fonoteca, Fototeca, Hemeroteca, Mediateca, Filmoteca, Pinacoteca
	3.5 COMUNICACIONES	Centrales y Agencias de Correos, Telégrafos y Teléfono
		Oficinas de Telefonía, Telefonía Móvil y Televisión de Paga
	3.6 SERVICIOS URBANOS	Estación de Bomberos
		Módulos de Atención al Publico
		Perrera y Centro Antirrábico
		Casetas de Vigilancia
		Comandancia de Policía y/o Transito
	3.7 CULTO	Templos y lugares religiosos, Instalaciones Religiosas, Seminarios
	3.9 ASISTENCIA PUBLICA	Casa Cuna, Casa Hogar para Menores, Casa Hogar para Ancianos
		Centro de Asistencia de Desarrollo Infantil, Guarderías, Estancia de Bienestar y Desarrollo Infantil

USO DE SUELO

GÉNERO	SUBGÉNERO	GIROS
		Centro de Acopio y Distribución de Recursos Económicos y Materiales para Beneficencia, Asociaciones Civiles
	3.10 ÁREAS VERDES RECREACIÓN Y DEPORTE	Alberca Deportiva Publica
		Canchas Deportivas
		Cines
		Clubes de Golf, Clubes Deportivos Públicos y Privados
		Gimnasio, Velódromo, Escuelas de Natación, Artes Marciales, Box y Similares
		Jardín Botánico
		Parque Urbano
		Parques, Jardín Vecinal, Teatros al Aire Libre y Juegos Infantiles
		Plaza Cívica y Explanada
		Unidad Deportiva
	3.11 ABASTO	Mercado Público
4. INFRAESTRUCTURA	4.1 HIDRÁULICA	Plantas Potabilizadoras y Captación del Acuífero
		Estaciones de Bombeo
		Tanques de Almacenamiento de Agua
		Acueductos
		Diques, Pozos, Canales de Riego y Presas
	4.4 TELECOMUNICACIONES	Antenas Repetidoras
		Antenas de Telefonía Celular
5. INDUSTRIAL	5.1 INDUSTRIA CASERA	Alimentos perecederos: quesos, tamales, chorizo, empanadas y similares en pequeña escala
		Artesanías de madera, cerámica, metal y similares
		Bordados, costuras similares
		Ropa, uniformes, bordados de logotipos en prendas textiles
		Serigrafía, rotulación electrónica y similares
		Taller de joyería, orfebrería y similares
7. ÁREAS DE CONSERVACIÓN	7.1. CONSERVACIÓN NATURAL	Conservación, Preservación y Restauración de Áreas Naturales

Permitido		Condicionado	C	Prohibido	

NOTA: Adicionalmente a las presentes condicionantes, en el municipio de Rosamorada se deberá respetar lo estipulado en el Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit

C	Se refiere a él o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.
	* La aprobación de cualquier giro o uso no especificado en la tabla requiere de autorización por parte del Ayuntamiento de Rosamorada.
	** Uso que están supeditados a la autorización expedida por el Titular del Poder Ejecutivo Estatal por conducto del Instituto de Planeación del Estado de Nayarit, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit y su Reglamento.

Condicionantes

C1	Se requiere autorización del H. Ayuntamiento de Rosamorada
C2	Se requiere autorización de la autoridad en materia ambiental
C3	Se requiere contar con un Dictamen de Impacto Urbano

De acuerdo a la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit y las características que presenta el fraccionamiento en cuestión, se considera como fraccionamiento tipo medio como se describe a continuación:

Artículo 180.- Son normas básicas para fraccionamientos habitacionales de tipo medio, para uso de vivienda unifamiliar, plurifamiliar vertical y/o horizontal, las siguientes:

I. Se ubicarán en áreas cuya densidad de población proyectada sea menor de 200 habitantes por hectárea de acuerdo al Programa Municipal;
II. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 8.00 metros mínimo y superficie no menor de 120.00 metros cuadrados;
III. El frente de los lotes para vivienda plurifamiliar vertical será de 16.00 metros mínimo y superficie no menor de 480.00 metros cuadrados;
IV. Dos cajones mínimos para estacionamiento por vivienda;
V. Se permitirá el uso comercial o de servicios en las vialidades primarias, atendiendo a los criterios de compatibilidad de uso de suelo establecidos en el plan de desarrollo correspondiente;
VI. 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;
VII. 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;
VIII. 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
IX. El fraccionador deberá donar al Municipio el 15% de la superficie neta vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada.

Por lo anterior se propone una densidad alta H4 con características de un fraccionamiento tipo Medio de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, como se especifica en la siguiente tabla.

Tabla 4.- Normas de control de la urbanización y la edificación

CLAVE	USO HABITACIONAL	DENSIDADES		SUP. MIN.	F. MIN.	COS	CUS
		VIV/HA	UNID. TIPO	LOTE M2	LOTE M.		
H4	HABITACIONAL DENSIDAD ALTA	*45	VIVIENDA	90	6	0.8	1.6

*La densidad es considerada por la propuesta del presente fraccionamiento derivado a que el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Rosamorada publicado en el

Tomando en consideración lo anterior el fraccionamiento “Verdín” considerando como tipo medio tiene una superficie de 3-08-71.620 ha. por lo tanto (45 viv/ha)(3.08 ha)=138 viviendas máximas permitidas y el fraccionamiento propone 122 viviendas, derivado de lo anterior el fraccionamiento cumple con la densidad propuesta permitida.

VIVIENDA UNIFAMILIAR

- densidad máxima de hasta 225 hab/ha.
- densidad máxima de 45 viv/ha.
- superficie mínima de lote de 120 m2
- frente mínimo de lote de 8 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 3 metros lineales
- 40 % de área jardinada en restricción frontal.
- restricción posterior de 3 metros lineales.
- modo de edificación semicerrado.

4.2 NORMAS DE CONTROL PARA LAS ÁREAS 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;
- 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 LAHOTyDUEN :

- 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.

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.

Es importante mencionar que las proyecciones de crecimiento poblacional se realizaron únicamente en las localidades más importantes del municipio de Rosamorada, por lo tanto se realiza el presente Programa Parcial de Urbanización, ya que se ha observado un crecimiento acelerado en la localidad del El Tamarindo por su potencial y cercanía al municipio de Tuxpan, lo anterior apegado al artículo 52 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Considerando que el fraccionamiento "Verdín" tiene una superficie de 3-08-71.620, el proyecto propone la donación de **2,642.549 m², lo que representa el 15.16 % del área vendible del fraccionamiento (17,426.895 m²)**, cumpliendo así con el porcentaje mínimo requerido del 15 % establecido en la fracción IX del artículo 180 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 250 y 252 de la LAHOTyDUEN).

Los proyectos para las edificaciones deberán cumplir con los requisitos establecidos por esta Ley, la Ley de Desarrollos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit, 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. (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).

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).

Queda estrictamente prohibido ocupar y construir en:
Áreas o predios en que el uso del suelo solicitado resulte ser incompatible con lo establecido en el presente Programa; Áreas de restricción por cauces o cuerpos de agua; Derechos de vía de avenidas, calles y de ferrocarril (Artículo 260).

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 apego al artículo 177 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, en la fracción XIV que a la letra dice:

> 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.

El proyecto de fraccionamiento “Verdín” proponen las siguientes vialidades:

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 1.00 metro de ancho a ciclovía en la sección adyacente al arroyo vehicular.
c. La calle colectora será de 15.00 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 MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

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

5. 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: Ordenamiento territorial Dotación de Suelo, vivienda y Servicios Mejoramiento ambiental.

5.1 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN (Ver plano E-1)

El área de aplicación corresponde a 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. La superficie del área de aplicación es de 30,871.620 m^2, que corresponden al resultado al levantamiento topográfico en coordenadas UTM de los vértices siguientes:

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,428,452.3440	476,431.6740
1	2	N 76°24'52.13" W	107.324	2	2,428,477.5540	476,327.3530
2	3	N 85°05'02.84" W	66.762	3	2,428,483.2750	476,260.8370
3	4	N 67°00'46.80" W	75.379	4	2,428,512.7120	476,191.4440
4	5	S 02°09'22.29" W	149.001	5	2,428,363.8160	476,185.8380
5	6	S 85°15'45.90" E	19.471	6	2,428,362.2080	476,205.2420
6	7	S 86°33'07.74" E	20.835	7	2,428,360.9550	476,226.0390
7	8	S 86°20'58.12" E	10.020	8	2,428,360.3170	476,236.0390
8	9	S 85°56'05.41" E	25.546	9	2,428,358.5060	476,261.5210
9	10	S 84°57'17.20" E	25.449	10	2,428,356.2680	476,286.8710
10	11	S 86°03'41.96" E	8.066	11	2,428,355.7140	476,294.9180
11	12	S 85°41'38.37" E	20.337	12	2,428,354.1870	476,315.1980
12	13	S 84°44'16.85" E	10.980	13	2,428,353.1800	476,326.1320
13	14	S 84°16'08.26" E	12.548	14	2,428,351.9270	476,338.6170
14	15	S 85°36'31.17" E	66.228	15	2,428,346.8560	476,404.6510
15	16	S 84°41'38.11" E	36.982	16	2,428,343.4360	476,441.4750
16	1	N 05°08'32.60" W	109.348	1	2,428,452.3440	476,431.6740

SUPERFICIE = 30,871.511 m2

5.2 ZONIFICACIÓN PRIMARIA (Ver plano E-02)

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 ÁREAS 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 y sus características son las siguientes:

- RU-1. Tiene una superficie de 1,072.39 m^2 y se localiza al oeste del área de aplicación.
- RU-2. Tiene una superficie de 537.56 m^2 y se localiza al noroeste del área de aplicación.
- RU-3. Tiene una superficie de 2,957.74 m^2 y se localiza al oeste del área de aplicación.
- RU-4. Tiene una superficie de 3,595.56 m^2 y se localiza al centro-oeste del área de aplicación.
- RU-5. Tiene una superficie de 7,761.38 m^2 y se localiza al centro-sureste del área de aplicación.
- RU-6. Tiene una superficie de 1,381.37 m^2 y se localiza al noreste del área de aplicación colindando con el área de donación.

5.2.2 ÁREA DE DONACIÓN (AD)

En el capítulo 4. Normatividad, en el apartado “4.2 Normas de control para las áreas de donación”, especifica claramente la superficie del polígono, donde hace mención que el fraccionamiento “Verdín”, por la superficie del predio tendrá que donar la superficie que de cumplimiento a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, por lo tanto se identifican con la clave AD, correspondiente al fraccionamiento antes mencionad, el cual tiene una superficie de 3-08-71.620, y el proyecto propone la donación de **2,642.549 m², lo que representa el 15.16 % del área vendible del fraccionamiento (17,426.895 m²)**, cumpliendo así con el porcentaje mínimo requerido del 15 % establecido en la fracción IX del artículo 180 de la mencionada Ley.

- AD. Se localiza al noreste del área de aplicación y tiene una superficie de 2,642.549 m^2.

5.2.3 COMERCIO Y SERVICIO (CS)

Son las áreas destinadas a uso comercial el cual tiene un total de 120.86 m^2, con las siguientes características:

- CS-1. Se localiza al norte del área de aplicación y tiene una superficie de 120.86 m^2.

5.2.4 CONSERVACIÓN (CON)

Es el área destinada para la conservación del uso actual del polígono representado en el plano de zonificación primaria derivado a que va a ser para el uso exclusivo del dueño.

- CON. Se localiza al noroeste del área de aplicación y tiene una superficie de 1,455.616 m^2.

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 9,346.49 m^2 y se encuentra distribuida en toda el área de aplicación.

5.3 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA (Ver plano E-03)

Dentro de la zonificación secundaria que se presenta gráficamente en los planos E-03, 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 cinco de las doce categorías: Habitacional, infraestructura, comercio, conservación 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 118 lotes para viviendas unifamiliares, 1 lote para uso comercial y de servicio, 1 lotes de conservación (uso exclusivo del dueño), 1 superficie para la donación y las vialidades los cuales tienen superficies muy variadas, siendo los lotes regulares más predominantes de aproximándose 128.00 m^2 hasta 160.00 m^2.

5.3.1 ZONAS DE USO PERTENECIENTES AL FRACCIONAMIENTO MEDIO "VERDÍN"

En este apartado se describe cada una de las manzanas por lote, uso de suelo y la superficie en metros cuadrados de cada uno de los usos, como se muestran en las siguientes tablas:

MANZANA 1		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
1	HABITACIONAL	136.861
2	HABITACIONAL	120.136
3	HABITACIONAL	124.657
4	HABITACIONAL	129.178
5	HABITACIONAL	133.698
6	HABITACIONAL	138.219

MANZANA 1		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
7	HABITACIONAL	142.740
8	HABITACIONAL	146.899
CON	CONSERVACIÓN (USO EXCLUSIVO DEL DUEÑO)	1,455.616
TOTAL:		**2,528.004**

MANZANA 2		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
1	HABITACIONAL	155.621
2	HABITACIONAL	146.342
3	HABITACIONAL	127.314
4	HABITACIONAL	108.287
TOTAL:		**537.564**

MANZANA 3		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
1	HABITACIONAL	148.445
2	HABITACIONAL	148.445
3	HABITACIONAL	148.445
4	HABITACIONAL	160.653
5	HABITACIONAL	130.652
6	HABITACIONAL	130.652
7	HABITACIONAL	130.652
8	HABITACIONAL	130.652
9	HABITACIONAL	130.652
10	HABITACIONAL	130.652
11	HABITACIONAL	130.652
12	HABITACIONAL	133.309
13	HABITACIONAL	128.008
14	HABITACIONAL	128.006
15	HABITACIONAL	133.309
16	HABITACIONAL	130.652
17	HABITACIONAL	130.652
18	HABITACIONAL	130.652
19	HABITACIONAL	130.652
20	HABITACIONAL	130.652
21	HABITACIONAL	130.652
22	HABITACIONAL	130.652
TOTAL:		**2,957.74**

MANZANA 4		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
1	HABITACIONAL	131.176
2	HABITACIONAL	130.985
3	HABITACIONAL	130.793
4	HABITACIONAL	130.602
5	HABITACIONAL	128.000
6	HABITACIONAL	128.000
7	HABITACIONAL	128.000
8	HABITACIONAL	128.000
9	HABITACIONAL	128.000
10	HABITACIONAL	128.000

MANZANA 4		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
11	HABITACIONAL	128.000
12	HABITACIONAL	128.000
13	HABITACIONAL	128.000
14	HABITACIONAL	128.000
15	HABITACIONAL	128.000
16	HABITACIONAL	128.000
17	HABITACIONAL	128.000
18	HABITACIONAL	128.000
19	HABITACIONAL	128.000
20	HABITACIONAL	128.000
21	HABITACIONAL	128.000
22	HABITACIONAL	128.000
23	HABITACIONAL	128.000
24	HABITACIONAL	128.000
25	HABITACIONAL	128.000
26	HABITACIONAL	128.000
27	HABITACIONAL	128.000
28	HABITACIONAL	128.000
TOTAL:		**3,595.56**

MANZANA 5		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
1	HABITACIONAL	162.126
2	HABITACIONAL	161.934
3	COMERCIAL	120.856
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	287.977
12	HABITACIONAL	319.989
13	HABITACIONAL	160.000
14	HABITACIONAL	160.000
15	HABITACIONAL	160.000
16	HABITACIONAL	160.000
17	HABITACIONAL	160.000
18	HABITACIONAL	160.000
19	HABITACIONAL	160.000
20	HABITACIONAL	160.000
21	HABITACIONAL	160.000
22	HABITACIONAL	160.000
23	HABITACIONAL	160.000
24	HABITACIONAL	195.869
25	HABITACIONAL	265.586
26	HABITACIONAL	160.000
27	HABITACIONAL	160.000
28	HABITACIONAL	160.000
29	HABITACIONAL	160.000
30	HABITACIONAL	160.000
31	HABITACIONAL	160.000

MANZANA 5		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
32	HABITACIONAL	160.000
33	HABITACIONAL	160.000
34	HABITACIONAL	160.000
35	HABITACIONAL	160.000
36	HABITACIONAL	160.000
37	HABITACIONAL	160.000
38	HABITACIONAL	160.000
39	HABITACIONAL	160.000
40	HABITACIONAL	160.000
41	HABITACIONAL	160.000
42	HABITACIONAL	128.000
43	HABITACIONAL	128.000
44	HABITACIONAL	128.000
45	HABITACIONAL	128.000
46	HABITACIONAL	128.000
47	HABITACIONAL	128.000
48	HABITACIONAL	128.000
49	HABITACIONAL	128.000
50	HABITACIONAL	128.000
TOTAL:		**7,882.326**

MANZANA 6		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
1	HABITACIONAL	306.726
2	HABITACIONAL	214.852
3	HABITACIONAL	214.890
4	HABITACIONAL	214.928
5	HABITACIONAL	128.000
6	HABITACIONAL	128.000
7	HABITACIONAL	173.971
D-1	DONACION	2,642.549
TOTAL:		**4,023.916**

VIALIDADES		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²
VC-01	VIALIDADES	1,542.538
VL-01	VIALIDADES	653.272
VL-02	VIALIDADES	1,347.546
VL-03	VIALIDADES	1,363.942
VL-04	VIALIDADES	382.147
VL-05	VIALIDADES	982.811
VL-06	VIALIDADES	3,074.195
TOTAL:		**9,346.451**

5.3.2 RESUMEN DE ÁREAS DEL FRACCIONAMIENTO MEDIO “VERDÍN”

RESUMEN DE AREAS						
No.	ID	No. DE LOTES	USO	SUPERFICIE M²	% DE A.TOTAL	A. VENDIBLE
1	H	118	HABITACIONAL	17,306.038	56.06%	
2	CON	1	USO EXCLUSIVO DEL DUEÑO	1,455.616	4.72%	
3	CS	1	COMERCIOY SERVICIO	120.856	0.39%	

RESUMEN DE AREAS						
No.	ID	No. DE LOTES	USO	SUPERFICIE M²	% DE A.TOTAL	A. VENDIBLE
4	AD	1	DONACION	2,642.549	8.56%	15.16%
5	V	6	VIALIDAD	9,346.451	30.28%	
TOTAL:				**30,871.51**	**100%**	

5.4 ESTRUCTURA VIAL (Ver plano E-4)

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

1.- Vialidades Locales. - Son aquellas vialidades con una sección de 12.00 m cuya finalidad es dar acceso a todas las propiedades adyacentes a estas, además de conectar las distintas áreas del desarrollo habitacional y con las vialidades colectoras, se consideran públicas, con una sección de 12.00 m. Se identifican en el plano E-04.

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	8.00m
ancho de banquetas	2.00m

2.- Vialidad Colectora. – Es aquella vialidad con una sección de 15.00m, tienen la finalidad de conectar el desarrollo habitacional con la estructura vial externa, se ubican en las zonas habitacionales. Se identifican en el plano E-04.

SECCIÓN TOTAL:	**15.00 METROS**
velocidad en ejes principales:	30 km/h máxima
número de carriles de circulación:	2
sección de carriles de circulación	9.00mts.
ancho de banquetas	3.00mts.

6. NIVEL PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Para la consecución de las metas del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento medio “Verdín”, 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.

ACCIÓN		**RESPONSABLE**	**PLAZO**		
			Corto	**Mediano**	**Largo**
1. Planeación del Desarrollo Urbano					
1.1	Aprobación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento medio “Verdín”.	Dependencia municipal	X		

ACCIÓN		RESPONSABLE	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
1.2	Publicación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento medio “Verdín”.	Dependencia municipal	X		
1.3	Aplicar las políticas de control del Desarrollo Urbano que se determinan dentro del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento medio “Verdín”.	Dependencia municipal	X		
2. Suelo Urbano.					
2.1	Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Catastro de los planos definitivos.	FRACCIONADOR	X		
2.2	Urbanización del área de reserva habitacional.	FRACCIONADOR	X		
2.3	Construcción del fraccionamiento medio “Verdín” 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 medio “Verdín”.	FRACCIONADOR	X		
3.2	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 medio “Verdín”	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		

ACCIÓN		RESPONSABLE	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
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 fraccionamiento medio para garantizar la seguridad de la ciudadanía.	FRACCIONADOR		X	
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		

7. 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 ROSAMORADA, NAYARIT

El H. Cabildo Constitucional de Rosamorada, 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 medio "Verdín", es un instrumento técnico – jurídico; debido a la falta de instrumentación en el municipio de Rosamorada 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 "VERDÍN"

ARTÍCULO PRIMERO. - Se aprueba el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento medio "Verdín"; 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 medio "Verdín", 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 medio "Verdín".

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 17,306.038 metros cuadrados equivale al 56.06% del área de aplicación.

ÁREA CONSERVACIÓN. - Esta zona se identifica en el plano anexo en donde se destinará al uso exclusivo del dueño con una superficie de 1,455.616 metros cuadrados equivalente al 4.72% del área de aplicación.

ÁREA COMERCIAL. - Estas zonas se identifican en el plano anexo; dicha área es para el uso comercial. Suman 120.856 metros cuadrados equivale al 0.39% 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 180, 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 2,642.550 m2 equivalente al 15.16% del área vendible del fraccionamiento (17,426.894 m2).

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 9,346.451 metros cuadrados equivale al 30.28% 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 Rosamorada, Estado de Nayarit a los __ días del mes de ___ del dos mil veintiséis.

ANEXOS:

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

ESTRATEGIA:
E-01 ÁREA DE APLICACIÓN
E-02 ZONIFICACIÓN PRIMARIA
E-03 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
E-04 ESTRUCTURA URBANA
E-05 INSTALACIÓN HIDRAULICA
E-06 INSTALACIÓN SANITARIA
E-07 INSTALACIÓN ELECTRICA