

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION "EL MANANTIAL".

INTRODUCCION Y MOTIVACION:

Ixtlán del Río es uno de los municipios más relevantes de la zona sur del Estado de Nayarit, en el cual su actividad económica está ligada directamente por la cercanía geográfica con el Estado de Jalisco. Por lo que respecta a los instrumentos de planeación urbana, propone áreas de crecimiento urbano a corto, mediano y largo plazo, el predio del área de aplicación se encuentra zonificada como CD-1, comercio distrital.

Sin embargo, la generalidad del documento vigente obliga a presentar los resultados de estudios específicos el área de aplicación, del presente Plan Parcial de Urbanización Fraccionamiento "EL MANANTIAL", lo que determina la construcción de un fraccionamiento habitacional destinado a la construcción de vivienda unifamiliar de media densidad, caracterizado como H4.

La sociedad y el gobierno de la localidad de Ixtlán, comparten la necesidad de aprovechar los terrenos de la zona no consolidados o en espacios sub urbanos, cuya ubicación resulte estratégica para mejorar el funcionamiento de la estructura urbana de la ciudad además de complementar los equipamientos existentes, lo que le permitiría obtener beneficios en los ámbitos: económico, social, cultural, turístico y recreativo, en aspectos como:

- La creación de nuevas fuentes de trabajo permanentes.
- Complementar satisfactores que mejoran la calidad de vida de sus habitantes;
- Mejorar el funcionamiento de la estructura urbana de la Ciudad;
- Complementar equipamientos, servicios, comercios y atractivos complementarios de la Ciudad;
- Generar una alta plusvalía de la zona inmediata.

CAPITULO UNO

1.- DISPOSICIONES GENERALES.

INTRODUCCION.

Ixtlán del Río es un municipio ubicado en el sureste del Estado de Nayarit. Se le ha denominado la puerta de entrada al Estado (Nayarit), ya que todo viajero que se encamina hacia cualquier punto del noroeste, o viaja al centro de la República, pasa por esta ciudad.

Al norte limita con el municipio de Jala, al noroeste con La Yesca, sirviendo de límite natural el Río Santiago; al este y sureste limita con el estado de Jalisco, estando en gran parte entre Jalisco e Ixtlán del Río el arroyo de San Antonio. Al suroeste limita con el municipio de Amatlán de Cañas y al oeste con Ahuacatlán.

El municipio de Ixtlán ocupa el 17º lugar en extensión territorial del estado de Nayarit, con cerca de 550 kilómetros cuadrados. También, el municipio cuenta con una población considerable a su tamaño con un poco más de treinta mil habitantes, ocupando el lugar número 12º en población a nivel estatal.

El municipio está compuesto por el relieve del Valle de Ixtlán, que lo delimitan las Sierra de San Pedro al norte y la de Sierra de Pajaritos al sur.



Ixtlán del Río es de los municipios más relevantes de la zona sur del Estado de Nayarit, su actividad económica está ligada directamente al sector comercial así

como su relación por la cercanía geográfica con el Estado de Jalisco, especialmente con su capital Guadalajara.

En lo que respecta a los instrumentos de planeación urbana, es de las pocas cabeceras municipales de todo el Estado que cuenta con uno de ellos a nivel de centro de población, el cual fue publicado en el Periódico Oficial en el año 2004.

Dicho estudio propone áreas de crecimiento urbano a corto, mediano y largo plazo, sin embargo, el predio del área de aplicación se encuentra en un área de Comercio Distrital según se reseña en el plano E0-1, que remite la aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP) vigente.

1.1.- ANTECEDENTES.

El crecimiento de la población de Ixtlán del Río se ha manifestado de una manera continua, aunque en baja escala. La ciudad ha sufrido cambios físicos propiciados por factores económicos, sociales y urbanos que han dado origen a un proceso de crecimiento un tanto desordenado, motivado por una alta presión de grupos sociales vulnerables a la demanda de suelo. Constituyendo así, un crecimiento hacia la zona oriente en terrenos cuya vocación natural ha sido la agricultura y rebasando los instrumentos de planeación existentes que, dicho sea de paso, requieren de una actualización inminente en el corto plazo.

La elaboración del presente plan parcial de urbanización tiene como finalidad promover el desarrollo habitacional en la localidad Ixtlán del Río, en un área considerada como Comercio Distrital pero colindante con suelo urbano de tipo popular. El tipo de vivienda presenta características de un fraccionamiento tipo popular el cual está pensado en satisfacer la necesidad de vivienda de la clase trabajadora.

Cabe señalar que la ubicación estratégica del proyecto permitirá el crecimiento urbano de la localidad de manera ordenada y planeada, ya que el concepto de dicho fraccionamiento se basa en contar con equipamiento e infraestructura que les permita a los habitantes contar con satisfactores de un centro barrial sin limitaciones.

El presente estudio obedece a los términos señalados en el artículo **42** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, por lo que los capítulos que le dan forma son los siguientes:

El primer capítulo titulado como **Antecedentes**, atiende los aspectos referentes a la motivación del plan, la metodología, identifica la zona de estudio, analiza los niveles superiores de planeación y el marco jurídico que sustenta al plan parcial en elaboración.

El segundo capítulo, detalla el Diagnóstico del medio natural y transformado, analiza los condicionantes del desarrollo urbano, la aptitud del suelo y también atiende los aspectos socioeconómicos que interactúan de manera predominante en el sitio.

Concluye describiendo las debilidades y fortalezas encontradas de los tres aspectos fundamentales de este apartado.

En el tercer capítulo, relativo a los **Objetivos y Metas**, planteadas para ese desarrollo urbano, las cuales estarán basadas en la información generada por los anteriores apartados de estudio.

En el cuarto capítulo, se establece la **Normatividad** para el Área de aplicación, se analizan los criterios de ordenamiento urbano y se determinan las normas de control, diseño y construcción de un fraccionamiento tipo popular, se establecen las modalidades de ocupación y utilización del suelo.

El quinto capítulo está representado por la **Estrategia de Desarrollo Urbano**; define las zonas, por usos, destinos y reservas del suelo, la compatibilidad de los usos del suelo.

El sexto capítulo denominado **Nivel Programático y Corresponsabilidad Sectorial**, detalla la corresponsabilidad sectorial enlistando los programas y acciones a efectuar; los organismos o instituciones corresponsables y las etapas que se establecen para su ejecución.

El séptimo capítulo titulado **Instrumentación**, señala los instrumentos de la planificación, administrativos, financieros, jurídicos, de capacitación y difusión, recomendando los mecanismos de gestión gubernamental, de concertación y coordinación que hacen posible la puesta en marcha del plan.

1.2.- HISTORIA DEL FRACCIONAMIENTO.

El predio en estudio, dada su ubicación dentro de su contexto urbano en la localidad de Ixtlán del río, y a través del paso del tiempo y con la demanda de suelo habitacional en áreas cercanas y/o contiguas a la infraestructura de servicios urbanos, se ha cercado en su alrededor o periferia de zonas ya urbanizadas, viviendas e infraestructura de servicios urbanos de tipo barrial entre otros, dando un uso de suelo predeterminado además de condicionar la zonificación inscrita en la instrumentación de planeación urbanística para la zona.

Tomando en cuenta el crecimiento de la ciudad, su demanda de suelo urbano, la vecindad inmediata a la urbanización y sobre todo su ubicación que forma un lunar en la ya consolidada mancha urbana actual, nace la inquietud de fraccionar, tomando en cuenta la proyección de calles, líneas de infraestructura de servicios,

y dando congruencia a este crecimiento espacial urbano sugerido por la misma edificación existente.

1.3.- DATOS GENERALES DEL PROYECTO.

TIPO DE URBANIZACION

El fraccionamiento se propone dentro de la tipología popular, ya que el requerimiento de mayor de vivienda demandada es para trabajadores de servicios, con acceso a créditos como infonavit, issste, etc., y contribuir con los órganos de gobierno a satisfacer dicha necesidad.

La urbanización será la mínima requerida de acuerdo a legislación vigente para dicho uso, y en apego a los tecnicismos sugeridos por el ayuntamiento, dando certeza urbana para un suelo habitable.

VIALIDADES:

Las vialidades se están acotando con un ancho de 12.00mts. De paramento a paramento, Con un total de cuatro vialidades con banqueta de 1.20 de ancho. La superficie de rodamiento se propone en asfalto.

ELECTRIFICACION:

El tipo de distribución de electrificación para dicho proyecto será mediante una instalación de red subterránea, en voltaje de 13.2 KV, con un transformador monofásico de tipo pedestal, de una potencia nominal de 50 KVA, de operación nominal.

Lo proyectado en baja tensión, con un máximo de 4 circuitos por transformador con dos fases, tres hilos en 120/240 V. con longitudes no mayores a 200mts.

DRENAJE SANITARIO:

La tubería de desalojo de las aguas residuales será de acuerdo a las especificaciones de calidad según norma y reglamento vigente.

El desalojo será por gravedad en conducción sobre tubería alojada por la conformación de las cuatro vialidades, alojadas sobre al eje central de estas y uniéndose a la red municipal existente a las calles colindantes al predio en estudio, los datos, volumetrías de obra y gastos de diseño así como las especificaciones de materiales y de obra complementaria se describe en el estudio memoria de cálculo.

AGUA POTABLE:

Se propone realizar una distribución a base de una línea principal de alimentación y divide en líneas secundaria. La red principal se deriva del tanque de regulación para los suministros, la red secundaria conducirá los suministros a las conexiones de las tomas domiciliarias.

Se propone la línea de alimentación en la vialidad principal de acceso al fraccionamiento dividiéndose en cruce de calle en sentidos opuestos según desarrollo de calle, formando una red en "H" según circuito vial proyectado. Las especificaciones, gastos, materiales y obras complementarias se enlistan en la memoria de cálculo, en base a normas y legislación en materia de agua para uso urbano.

LOTES PROPUESTOS:

El predio tiene un total de **9,868.61 m²** de área de fraccionamiento y esta lotificado por lotes de tipología urbana "FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL POPULAR", con un total de 57 lotes en un área de **6,204.59 m²**, las vialidades conforman un área de **3,664.02 m²**, el resto son áreas verdes y área de restricción federal, su composición principal se refiere a lotes con un frente mínimo de seis metros con longitudes variadas, según manzanas y ajustándose a un área mínima de 90 m² por terreno vendible.

USO PROPUESTO:

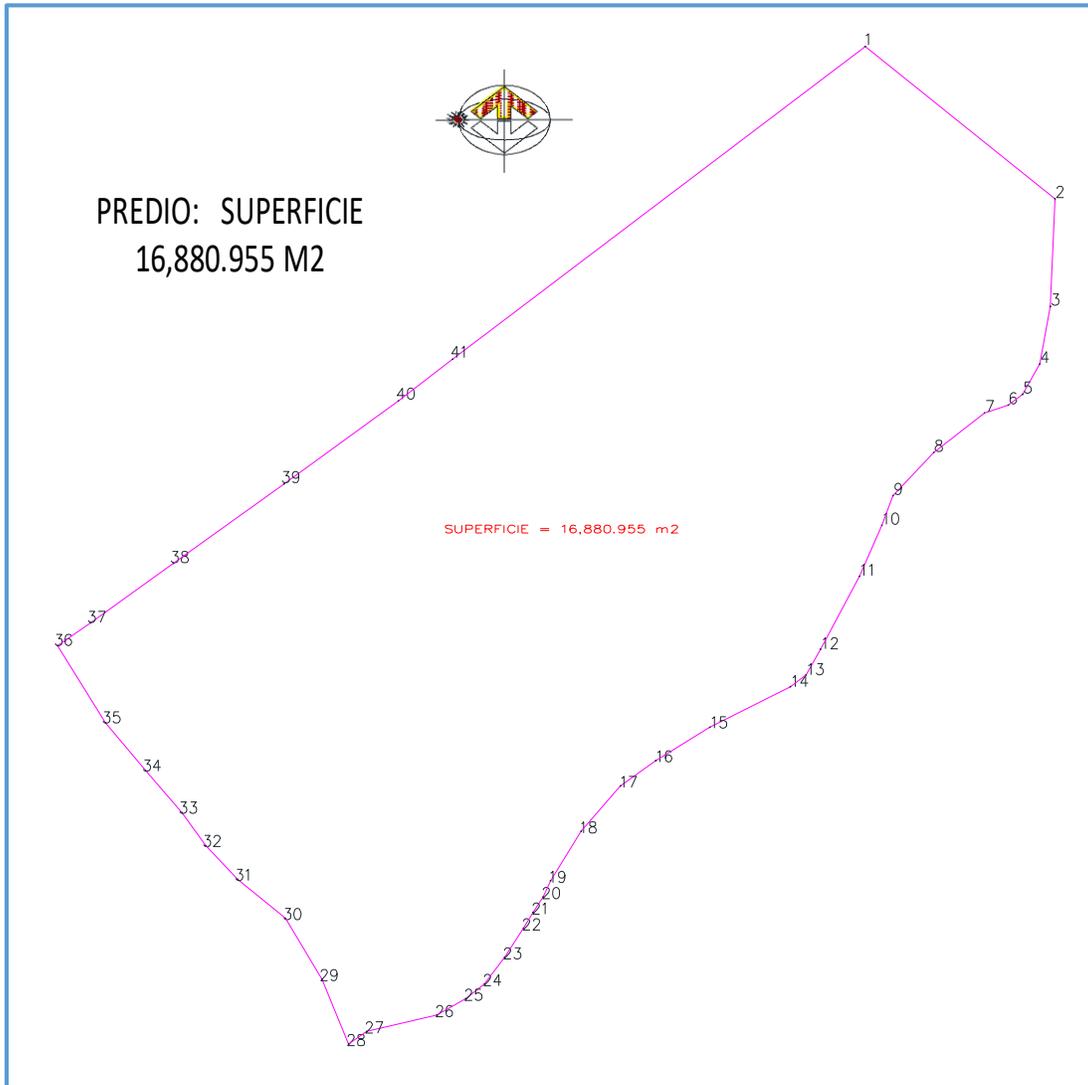
El uso de suelo propuesto es habitacional popular, donde se pretende dar acción a la transformación de suelo rural, sin uso actualmente a suelo urbano, fraccionando e introduciendo la infraestructura requerida para el equipamiento a detalle de un fraccionamiento de este tipo, con las instalaciones mínimas requeridas por Ley y ajustándose a las características físicas del predio a intervenir.

El predio en su totalidad es un polígono de más de 1.6 hectáreas, en forma irregular, inmerso en la mancha urbana y que por el lado oriente colinda con equipamiento urbano tipo recreativo como es el lienzo charro, en la colindancia poniente se ubica la colonia El Nuevo Ixtlán, asentamiento urbano de tipo barrial, la colindancia Norte es con la carretera Federal 15 México-Nogales, y la colindancia Sur con el Río Grande; el predio es conocido actualmente como "la Trompeta".

Cuenta con escritura pública y clave catastral.

SUPERFICIE DEL PREDIO

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO EN ESTUDIO:



CUADRO DE CONSTRUCCION DEL PREDIO EN ESTUDIO:

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION PARA EL FRACCIONAMIENTO "EL MANANTIAL"
EN IXTLAN DEL RIO, NAYARIT.

| CUADRO DE CONSTRUCCION | | | | | | |
|------------------------|----|-------------------|-----------|----|---------------|-------------|
| LADO | | RUMBO | DISTANCIA | V | COORDENADAS | |
| EST | PV | | | | Y | X |
| | | | | 1 | 2.325.746.282 | 566.572.222 |
| 1 | 2 | S 43°24'30.502" E | 46.654 | 2 | 2.325.712.389 | 566.604.283 |
| 2 | 3 | S 01°57'48.955" W | 23.928 | 3 | 2.325.688.475 | 566.603.483 |
| 3 | 4 | S 07°54'49.929" W | 12.928 | 4 | 2.325.675.670 | 566.601.683 |
| 4 | 5 | S 23°18'21.969" W | 7.348 | 5 | 2.325.668.922 | 566.598.776 |
| 5 | 6 | S 45°12'55.428" W | 3.388 | 6 | 2.325.666.537 | 566.596.373 |
| 6 | 7 | S 66°28'38.565" W | 4.379 | 7 | 2.325.664.767 | 566.592.359 |
| 7 | 8 | S 44°13'00.797" W | 12.313 | 8 | 2.325.655.962 | 566.583.772 |
| 8 | 9 | S 35°37'06.989" W | 11.769 | 9 | 2.325.646.395 | 566.576.918 |
| 9 | 10 | S 15°54'26.897" W | 6.848 | 10 | 2.325.639.809 | 566.575.041 |
| 10 | 11 | S 18°24'27.786" W | 11.977 | 11 | 2.325.628.445 | 566.571.259 |
| 11 | 12 | S 22°00'03.619" W | 17.484 | 12 | 2.325.612.234 | 566.564.709 |
| 12 | 13 | S 23°13'13.155" W | 6.232 | 13 | 2.325.606.507 | 566.562.252 |
| 13 | 14 | S 45°18'17.977" W | 3.719 | 14 | 2.325.603.891 | 566.559.608 |
| 14 | 15 | S 56°26'00.662" W | 16.330 | 15 | 2.325.594.862 | 566.548.001 |
| 15 | 16 | S 50°52'53.354" W | 11.724 | 16 | 2.325.587.485 | 566.536.905 |
| 16 | 17 | S 46°37'14.783" W | 8.200 | 17 | 2.325.581.833 | 566.530.945 |
| 17 | 18 | S 33°19'33.276" W | 12.088 | 18 | 2.325.571.733 | 566.524.304 |
| 18 | 19 | S 25°04'21.980" W | 12.141 | 19 | 2.325.560.736 | 566.519.159 |
| 19 | 20 | S 19°38'12.177" W | 3.830 | 20 | 2.325.557.129 | 566.517.872 |
| 20 | 21 | S 25°58'38.968" W | 3.838 | 21 | 2.325.553.679 | 566.516.191 |
| 21 | 22 | S 24°44'31.698" W | 3.860 | 22 | 2.325.550.155 | 566.514.567 |
| 22 | 23 | S 26°20'27.867" W | 7.207 | 23 | 2.325.543.696 | 566.511.369 |
| 23 | 24 | S 29°42'22.828" W | 6.823 | 24 | 2.325.537.770 | 566.507.988 |
| 24 | 25 | S 44°00'14.261" W | 4.556 | 25 | 2.325.534.493 | 566.504.823 |
| 25 | 26 | S 53°10'24.352" W | 6.083 | 26 | 2.325.530.847 | 566.499.954 |
| 26 | 27 | S 72°54'51.411" W | 12.382 | 27 | 2.325.527.209 | 566.488.118 |
| 27 | 28 | S 47°25'18.146" W | 4.150 | 28 | 2.325.524.401 | 566.485.062 |
| 28 | 29 | N 17°18'14.505" W | 15.109 | 29 | 2.325.538.826 | 566.480.568 |
| 29 | 30 | N 24°23'09.251" W | 14.866 | 30 | 2.325.552.366 | 566.474.430 |
| 30 | 31 | N 43°00'34.143" W | 11.828 | 31 | 2.325.561.015 | 566.466.362 |
| 31 | 32 | N 35°47'17.780" W | 9.249 | 32 | 2.325.568.518 | 566.460.953 |
| 32 | 33 | N 28°32'02.709" W | 8.382 | 33 | 2.325.575.862 | 566.456.949 |
| 33 | 34 | N 33°14'19.216" W | 11.180 | 34 | 2.325.585.216 | 566.450.832 |
| 34 | 35 | N 32°31'58.164" W | 12.620 | 35 | 2.325.595.856 | 566.444.045 |
| 35 | 36 | N 25°13'53.944" W | 18.963 | 36 | 2.325.613.010 | 566.435.962 |
| 36 | 37 | N 47°28'20.871" E | 7.568 | 37 | 2.325.618.119 | 566.441.532 |
| 37 | 38 | N 46°40'38.930" E | 19.237 | 38 | 2.325.631.317 | 566.455.527 |
| 38 | 39 | N 46°32'41.572" E | 25.718 | 39 | 2.325.649.006 | 566.474.196 |
| 39 | 40 | N 46°14'16.101" E | 26.678 | 40 | 2.325.667.468 | 566.493.463 |
| 40 | 41 | N 44°29'33.902" E | 13.019 | 41 | 2.325.678.745 | 566.502.587 |
| 41 | 1 | N 45°02'25.624" E | 98.410 | 1 | 2.325.746.282 | 566.572.222 |

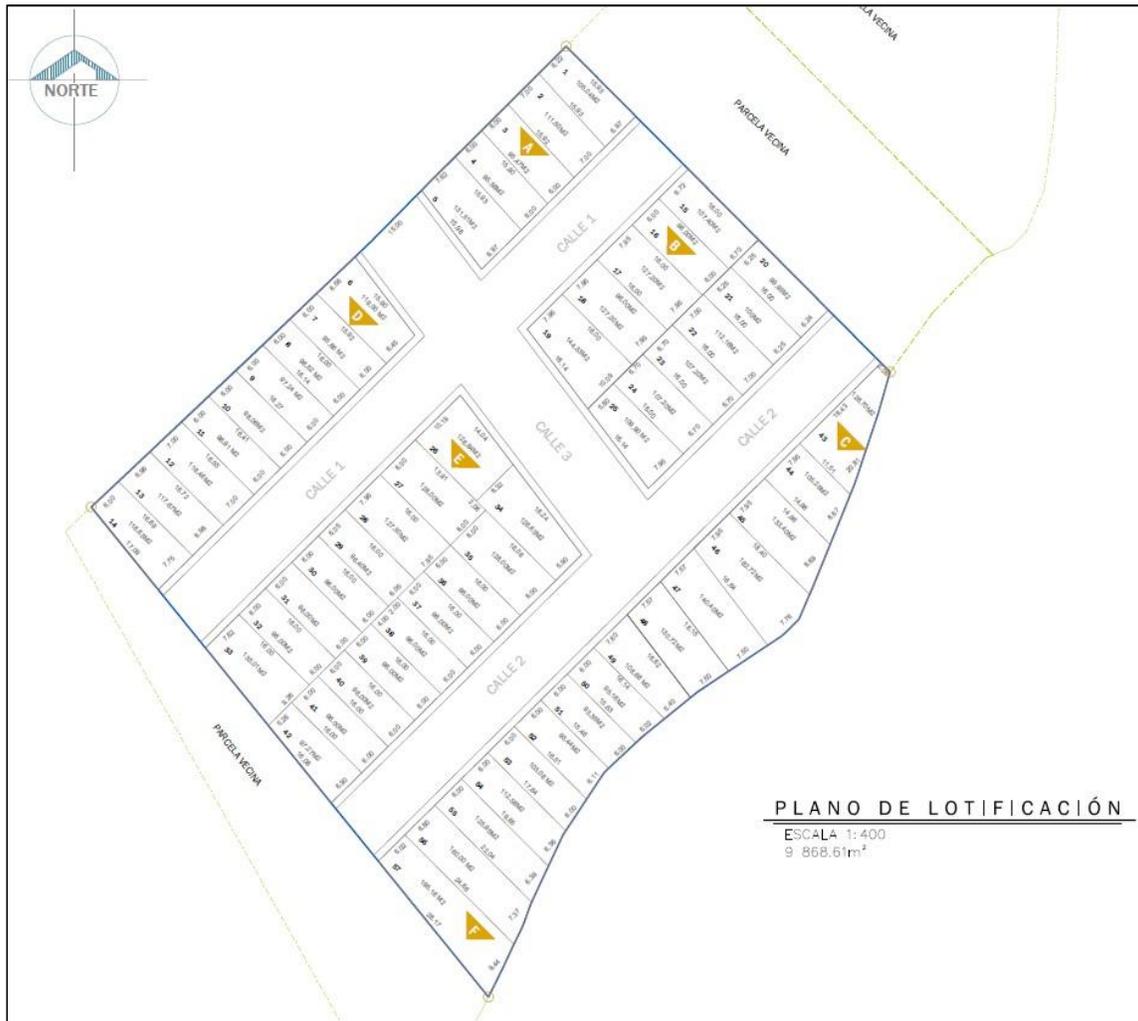
SUPERFICIE = 16,880.955 m²

Si siguiendo la topografía natural del terreno, se decide solo tomar la sección más adecuada para facilitar la urbanización del suelo con apego a los tecnicismos sugeridos en los instrumentos de planeación vigentes. El cuadro de construcción que se presenta es del total del terreno donde se alojará el fraccionamiento, en una fracción de **9,868.61m²**.

SUPERFICIE PROPUESTA A FRACCIONAR

| CUADRO DE SUPERFICIES | |
|------------------------------|----------------------|
| ZONA | SUPERFICIE M2 |
| ZONA HABITACIONAL | 6,204.59 |
| AREA DE DONACION | 0.00 |
| VIALIDADES | 3,664.02 |
| TOTAL | 9,868.61 |

LOTIFICACION DEL PREDIO



DATOS DEL PROPIETARIO

La propietaria del predio en estudio y promotor del Fraccionamiento "El Manantial" es la C. Celia Magdalena Casas Martínez, la cual es vecindada de la localidad de Ixtlán del Río, y en concordancia con lo manifestado en la justificación del proyecto, ha visto la necesidad y oportunidad para incluir un proyecto de tipo

habitacional en una zona cuya tendencia vocacional apunta al suelo urbano, cuya presión social y demanda justifican su ejecución.

1.4.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El contenido del Plan se sustenta en el marco jurídico vigente en el Estado de Nayarit y en especial su fundamento se encuentra en las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, así como en el marco jurídico de nivel federal y local.

NIVEL FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en el Artículo 27: "... La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; ..."

En la Fracción V del artículo 115 se otorga a los municipios: "... en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios;"

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Se establece la congruencia del gobierno federal, de los Estados y de los Municipios así, en el artículo 9.

“Corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;

II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;”

El Artículo 15 señala: “... Los planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal de desarrollo urbano, y estarán a consulta del público en las dependencias que los apliquen.”

El artículo 35 plantea que la zonificación contenida en los planes o programas de desarrollo urbano, que son competencia de los municipios, debe determinar entre otros aspectos: Las áreas que integran y delimitan los centros de población; los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas; los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados y sus densidades correspondientes, así como las medidas para la protección de derechos de vía y de restricciones.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE.

Otras disposiciones que inciden en el proceso de planeación urbana deriva de esta ley que tiene por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer bases para la preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente. La LGEEPA señala criterios que se deben considerar en la planeación del desarrollo urbano de manera que se incorpore la política ambiental y el ordenamiento ecológico de conformidad con esta Ley.

NIVEL ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NAYARIT

ARTÍCULO 110.- Los Ayuntamientos tendrán a su cargo las siguientes funciones y servicios públicos municipales

ARTÍCULO 111.- Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE NAYARIT

Esta Ley define en su artículo segundo el concepto de planeación como "... medio fundamental para imprimir solidez, dinamismo, permanencia y equidad al desarrollo económico, social, político y cultural del Estado, mediante la participación plural de la sociedad, en la conformación de planes y programas que garanticen una eficiente utilización de los recursos al alcance del Estado y que propicien una más justa distribución del ingreso y la riqueza."

LEY MUNICIPAL DEL ESTADO DE NAYARIT.

La Ley Municipal para el Estado de Nayarit (Decreto número 8345), publicado en el Periódico Oficial el 4 de agosto de 2001, establece las facultades, atribuciones, obligaciones y prohibiciones de los municipios, incluyendo las referentes al desarrollo urbano.

En el Título Quinto, Capítulo I, Atribuciones y Prohibiciones de los Ayuntamientos, Artículo 61. - "Son atribuciones de los Ayuntamientos:

I. En materia de planeación:

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y derivar los programas de dirección y ejecución en las acciones que sean de su competencia, impulsando la participación social y coadyuvando a la realización de programas regionales de desarrollo".

LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DE NAYARIT

La Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit publicada en el Diario Oficial del Estado de Nayarit, de fecha 4 de julio de 2007, donde se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones, establece:

En su artículo 1, artículo 4º, fracción X, En el artículo 15, articulado número 17, En su artículo 37, Y en su artículo 39.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT

Para formular los Planes Parciales de Urbanización, se aplican las disposiciones de los siguientes artículos de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit:

ARTÍCULO 17.- Los ayuntamientos de los municipios del estado tendrán en materia de desarrollo urbano las atribuciones siguientes:

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

ARTÍCULO 36.- La ordenación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, se llevará a cabo a través de:...

VI.- Los Planes Parciales de Urbanización

El artículo 37 señala que el contenido de los instrumentos de planeación señalados en el artículo 36, se regirán por las disposiciones de la presente ley y por los reglamentos y normas administrativas Estatales y Municipales aplicables, y por el contenido descrito en este mismo artículo en VII fracciones.

Los artículos **42 Bis**, **42 Ter**, **42 Quater** señalan cuando se elabora un Plan Parcial de Urbanización, las disposiciones en las cuales se formulará y administrará dicho instrumento de planeación y finalmente señalan los siguientes elementos básicos que deberá contener un Plan Parcial de Urbanización:

- I. El enunciado del Plan y datos generales del proyecto;
- II. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población o del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del cual se deriva.
- III. Fundamentación Jurídica;
- IV. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población del cual se deriva;
- V. Los objetivos generales y específicos; así como los resultados previsibles que se obtendrán con la ejecución del proyecto en beneficio de la zona, predio o área, y de sus habitantes.
- VI. La delimitación del área de estudio y de aplicación;
- VII. El análisis y síntesis de los elementos condicionantes de la urbanización; (Diagnóstico de la situación actual de la zona, de sus aprovechamientos predominantes y de la problemática que presenta, incluyendo la zona circundante);
- VIII. La determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse definiendo las normas de control de densidad y de la edificación, por cada tipo de zona;
- IX. La definición de normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:
 - a) Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de andadores, calles y arterias en función a su jerarquía;
 - b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con limitaciones físicas;

- c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;
 - d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
 - e) La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, así como de los criterios para su localización, en especial, las destinadas para áreas verdes y escuelas;
 - f) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona;
 - g) Las normas de configuración urbana e imagen visual; y
 - h) Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;
- X. Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas y los plazos y condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo programa parcial;
- XI. Los plazos para que los afectados interpongan el recurso previsto en la presente Ley.

Y finalmente, se establece en el Capítulo II, Del procedimiento de elaboración y aprobación de los Planes, los lineamientos a los que deberá estar sujeta la aprobación de los Planes Parciales de Urbanización, específicamente en los artículos 52 y 53 (periódico oficial del gobierno del estado de Nayarit, de fecha 1 de septiembre de 2007) del citado ordenamiento.

NIVEL MUNICIPAL

LEY MUNICIPAL DEL ESTADO DE NAYARIT

La Ley Municipal para el Estado de Nayarit (Decreto número 8345), publicado en el Periódico Oficial el 4 de agosto de 2001, establece las facultades, atribuciones, obligaciones y prohibiciones de los municipios, incluyendo las referentes al desarrollo urbano.

En el Título Quinto, Capítulo I, Atribuciones y Prohibiciones de los Ayuntamientos, Artículo 61. - Son atribuciones de los Ayuntamientos:

I. En materia de planeación:

Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y derivar los programas de dirección y ejecución en las acciones que

sean de su competencia, impulsando la participación social y coadyuvando a la realización de programas regionales de desarrollo.

1.5.- MARCO DE PLANEACIÓN

ANTECEDENTES DE PLANEACIÓN

En lo que respecta a los antecedentes de planeación que sustentan la elaboración del presente Plan Parcial de Urbanización se tomaron en consideración las políticas y estrategias establecidas en los niveles superiores de planeación tanto a nivel nacional como estatal y municipal.

NIVEL FEDERAL

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (PNDUYOT) 2014-2018¹

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio (PNDUYOT) 2014-2018 señala que la política urbana y territorial que impulsa el gobierno federal pretende integrar los ámbitos espaciales que ocupa el sistema de asentamientos humanos, desde las pequeñas localidades hasta las grandes metrópolis en un esquema de planeación que permita maximizar la eficiencia económica del territorio, reducir desigualdades y fortalecer la cohesión social, distinguiendo las necesidades específicas de desarrollo de cada ciudad y de cada región."

Entre los objetivos propuestos por el PNDUYOT destaca el relativo a fortalecer el proceso de planificación y gestión urbana, buscando que los instrumentos normativos permitan regular y ordenar los usos del suelo; fomentar el desarrollo del hábitat urbano en congruencia con la aptitud y limitantes territoriales; y dar certidumbre a la inversión pública, privada y social.² Específicamente respecto a los planes y los programas de desarrollo urbano, en sus diferentes ámbitos espaciales se plantea que para contar con una normatividad urbana que responda a las demandas de la dinámica socio-urbana: "se promoverá la actualización y adecuación del marco normativo del desarrollo urbano en congruencia con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, así como de los instrumentos jurídicos de planificación urbana del ámbito estatal. Se promoverá la elaboración de los reglamentos de zonificación de usos del suelo, en los niveles estatal y municipal, con el fin de complementar y fortalecer la normatividad urbana en el territorio nacional.

¹Decreto por el que se aprueba el programa sectorial denominado Programa Nacional de Desarrollo Urbano y ordenación del Territorio 2014- 2018 Diario Oficial. 30, marzo de 2014.

² Secretaría de Desarrollo Social "Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, 30 de Abril de 2015".

Asociados a estos instrumentos, se formularán, difundirán y aplicarán normas técnicas que faciliten el libre acceso de las personas con discapacidad a las áreas, edificios y servicios públicos. “

NIVEL ESTATAL

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DE NAYARIT 2017-2021

El Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021, señala al municipio de Ixtlán del Río dentro de la Región sur, conjuntamente con los municipios de Santa María del Oro, Jala, San Pedro Lagunillas, Ahuacatlán y Amatlán de Cañas.

Define como objetivo estratégico general:” *Administrar y gestionar los recursos económicos con eficiencia, eficacia, economía, transparencia y honradez para lograr una mejor calidad de vida de la población nayarita*”.

Dentro del rubro Sustentabilidad ambiental, el cual tiene entre sus objetivos específicos *propiciar el ordenamiento territorial que permita el desarrollo urbano y del uso del suelo del territorio*.

PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

Este instrumento de planeación señala a ocho zonas de análisis entre ellas, el número siete Impulso de localidades SERUC (servicio Rurales Urbanos Concentrado) Se refiere al resto de cabeceras municipales que se consideran estratégicas por ser centros de servicios administrativos, económicos y sociales de las localidades que conforman sus propios municipios, a pesar de contar con un escaso número de pobladores con la excepción de Ixtlán del Río.

El desarrollo de esta región se basa en fomentar el vínculo económico que mantienen entre sí, Ixtlán del Río, Jala y Ahuacatlán, a fin de fortalecer el alto grado de integración regional de dichas localidades.

NIVEL MUNICIPAL

PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL DE IXTLÁN DEL RIO, NAYARIT 2017-2021.

El proceso de planeación es una de las actividades que tiene que realizarse en todos los órdenes de la vida. El saber hacia dónde nos dirigimos, lo que queremos lograr hace más fácil llegar al destino programado.

El Gobierno Municipal de Ixtlán del Río para el periodo 2017-2021, forja en este documento sus objetivos, sus metas a lograr durante la administración. Trata a

través de una racionalidad administrativa, prever y adaptar, todas las actividades necesarias para abatir las necesidades esenciales del pueblo Ixtlense.

PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE IXTLÁN DEL RÍO

La estrategia de ordenamiento territorial con la que se pretende alcanzar los objetivos definidos en el capítulo anterior. Primeramente, se presenta los conceptos generales de estrategia, indicando los lineamientos básicos para la posterior definición del modelo de ordenamiento; así como la serie de acciones que deberán implementarse para alcanzar esta imagen-objetivo.

El diseño de las estrategias se realizó con un enfoque sectorial, para promover la actuación de las dependencias gubernamentales, requerida para alcanzar las metas establecidas para cada sector; considerando la capacidad institucional, privada y social disponibles, la normatividad vigente y la disponibilidad esperada de recursos públicos al corto, mediano y largo plazos.

De acuerdo a estas consideraciones, la estrategia para el ordenamiento territorial deberá estar orientada por las siguientes directrices:

1. Decretar reservas urbanas exclusivamente sobre los suelos de mayor aptitud o con condicionantes moderadas para el desarrollo urbano, dimensionadas para cubrir las necesidades de suelo al corto, mediano y largo plazo en un escenario de mercado ofertado.
2. Complementariamente, incentivar la densificación del área urbana y desalentar la especulación, esto a través de un proceso de control y vigilancia del mercado del suelo y la promoción de una política fiscal que grave el costo real que los mismos infligen a la operación y conservación de la infraestructura, de una política de precios y tarifas para el servicio de agua potable y de otras promociones ligadas a la obtención de licencias de construcción.

Modelo de Ordenamiento Territorial

Para aspirar a un proceso de desarrollo sustentable, la propuesta de ocupación del territorio busca orientar la distribución geográfica de la población y sus actividades económicas, de acuerdo a la disponibilidad de recursos naturales y capacidad de carga del territorio. Por esta razón, el modelo de ordenamiento para la regulación y control del desarrollo urbano que se describe a continuación, busca alcanzar un equilibrio ambiental que permita elevar la competitividad, habitabilidad y sustentabilidad del centro de población.

1.6.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

OBJETIVO GENERAL:

Como objetivo general del presente estudio es dar certeza jurídica y legal al nuevo uso de suelo, promoviendo un esquema de crecimiento en la infraestructura de los servicios urbanos, modernización y equipamiento que satisfaga las necesidades que la población demanda, con obras de tecnología moderna que garanticen la conservación del medio natural, el ambiente urbano, así como la promoción de la actividad económica en la zona.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:

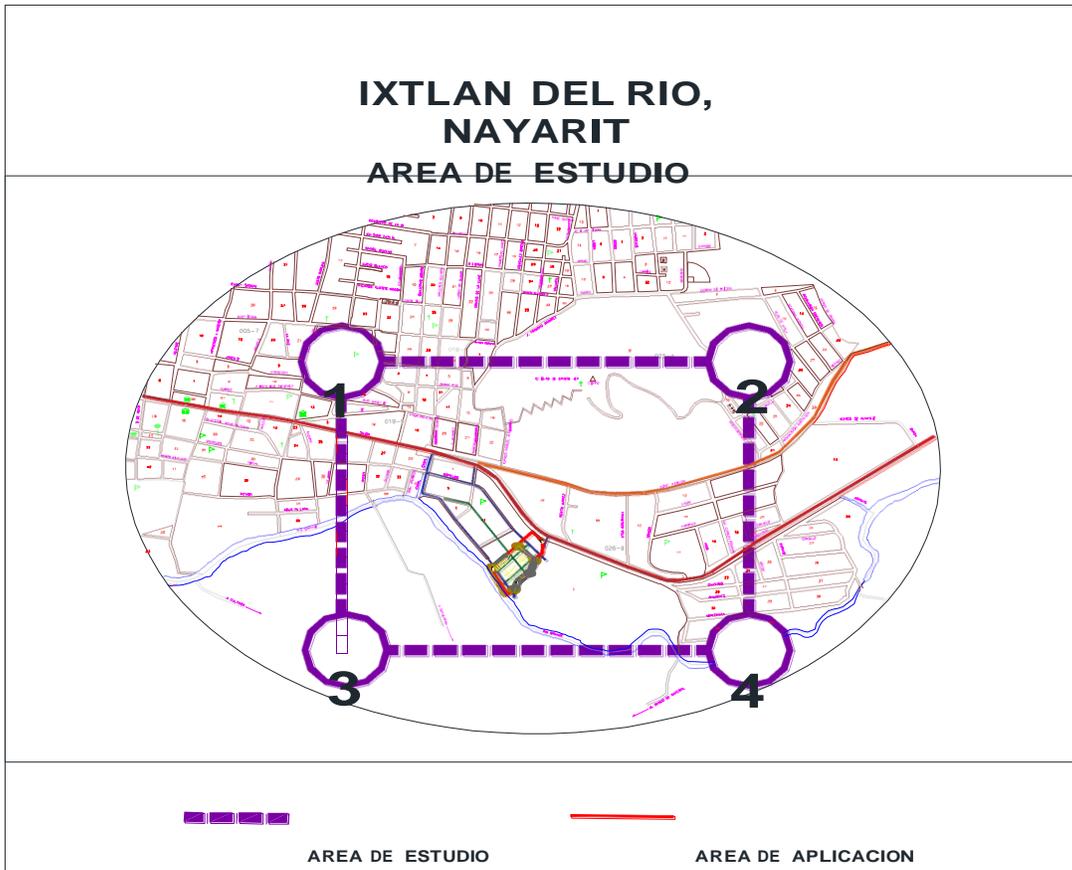
- ✓ Establecer las bases jurídicas en la instrumentación del plan para su incorporación urbana.
- ✓ La ordenación del suelo, regulación de la zona de aplicación para la aplicación de los reglamentos vigentes de los distintos instrumentos de planeación urbana.
- ✓ La incorporación de los servicios urbanos propuestos a los existentes de manera programática, progresiva y no limitativa.
- ✓ La incorporación de 57 lotes debidamente regularizados y normados de acuerdo a congruencia de uso urbano local.

METAS

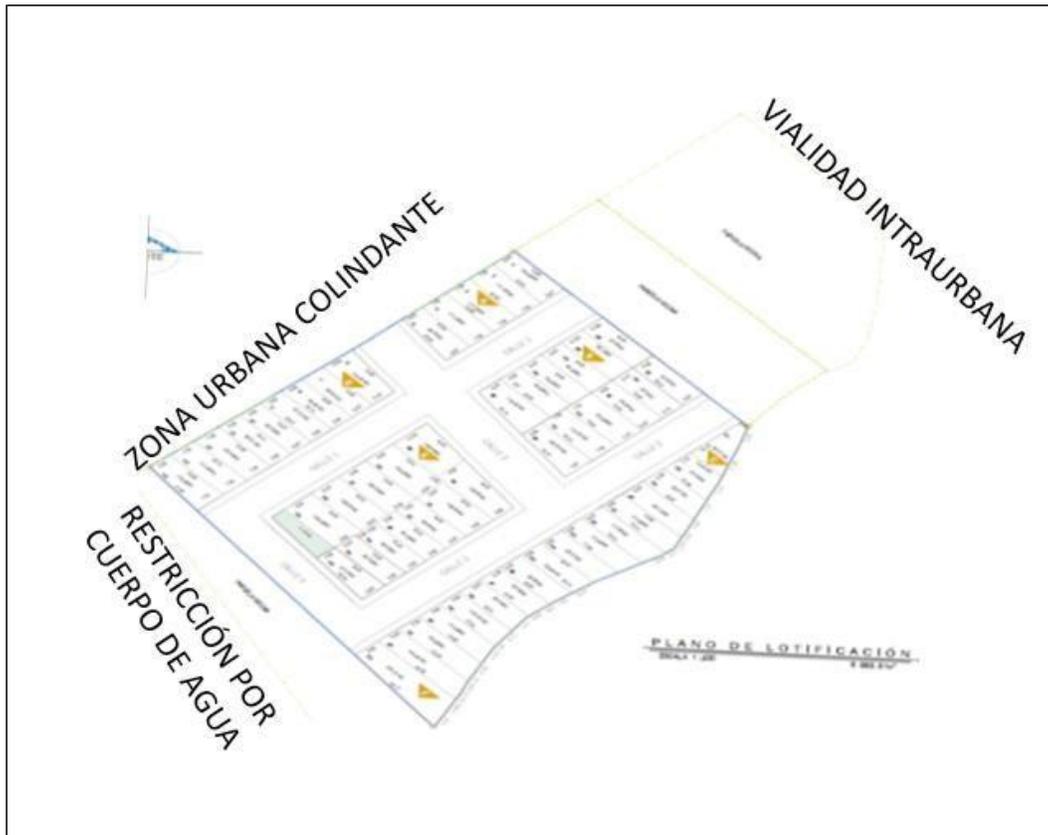
- ✓ Aprobación e implementación del presente plan parcial de urbanización.
- ✓ La construcción de vialidades del fraccionamiento.
- ✓ Introducción de las redes de servicios de alcantarillado y agua potable en la zona fraccionada.
- ✓ La integración de la nueva edificación regulada y controlada en la zona.

1.8.- DELIMITACIÓN DEL AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN

El área de estudio se consideró un polígono regular rectangular, que comprende una sección de 120 hectáreas y un radio promedio de 600 ml. de la ciudad de Ixtlán del río, con el fin de estudio y análisis de la proyección urbana actual e influencia inmediata con el predio y como consecuencia de la instrumentación para la elaboración del presente plan parcial de urbanización.



El área de aplicación para este plan parcial de urbanización, es referido al polígono del predio en estudio, delimitado por las coordenadas según cuadro de construcción anexo y para la superficie de **9,868.612 m²**, donde en este instrumento se establecen los usos, destinos, y normas de control urbano y reglamento de construcción.



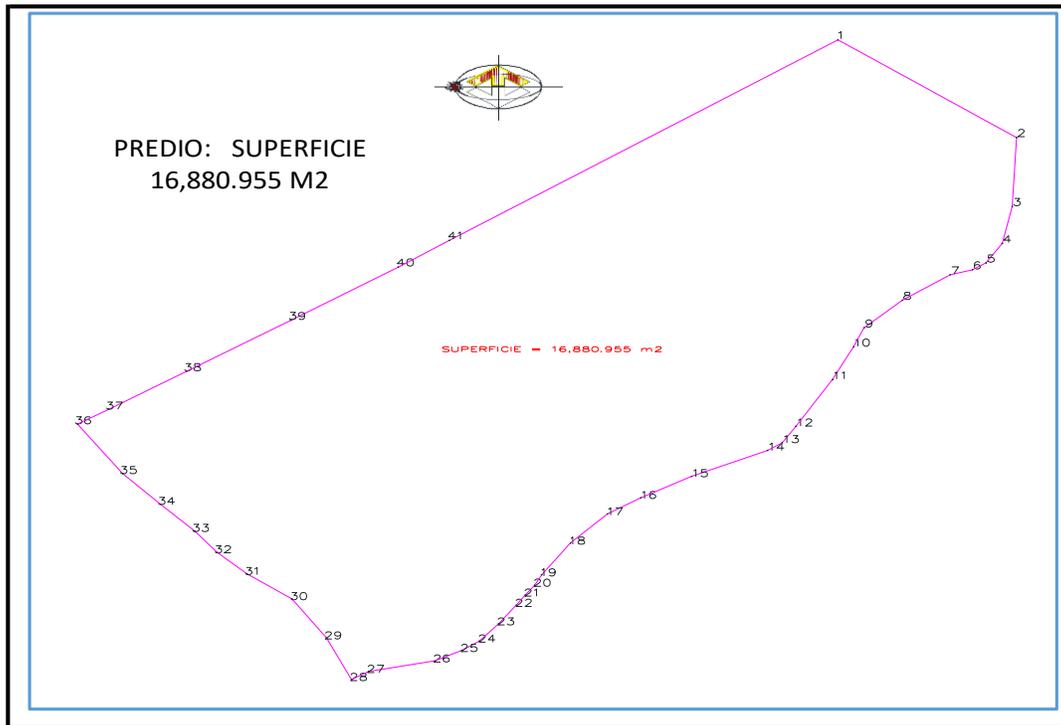
AREA DE APLICACION

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION PARA EL FRACCIONAMIENTO "EL MANANTIAL"
EN IXTLAN DEL RIO, NAYARIT.

| CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO GENERAL | | | | | | |
|---|----|------------------|-----------|----|---------------|-------------|
| LADO | | RUMBO | DISTANCIA | V | COORDENADAS | |
| EST | PV | | | | Y | X |
| | | | | 1 | 2,325,698.925 | 566,524.799 |
| 1 | 2 | S 44°46'30.41" E | 73.999 | 2 | 2,325,646.395 | 566,576.918 |
| 2 | 3 | S 15°54'26.90" W | 6.848 | 3 | 2,325,639.809 | 566,575.041 |
| 3 | 4 | S 18°24'27.79" W | 11.977 | 4 | 2,325,628.445 | 566,571.259 |
| 4 | 5 | S 22°00'03.62" W | 17.484 | 5 | 2,325,612.234 | 566,564.709 |
| 5 | 6 | S 23°13'13.16" W | 6.232 | 6 | 2,325,606.507 | 566,562.252 |
| 6 | 7 | S 45°18'17.98" W | 3.719 | 7 | 2,325,603.891 | 566,559.608 |
| 7 | 8 | S 56°26'00.66" W | 16.330 | 8 | 2,325,594.862 | 566,546.001 |
| 8 | 9 | S 50°52'53.35" W | 11.724 | 9 | 2,325,587.465 | 566,536.905 |
| 9 | 10 | S 46°37'14.78" W | 8.200 | 10 | 2,325,581.833 | 566,530.945 |
| 10 | 11 | S 33°19'33.28" W | 12.088 | 11 | 2,325,571.733 | 566,524.304 |
| 11 | 12 | S 25°04'21.98" W | 12.141 | 12 | 2,325,560.736 | 566,519.159 |
| 12 | 13 | S 19°38'12.18" W | 3.830 | 13 | 2,325,557.129 | 566,517.872 |
| 13 | 14 | S 25°58'38.97" W | 3.838 | 14 | 2,325,553.679 | 566,516.191 |
| 14 | 15 | S 24°44'31.70" W | 3.880 | 15 | 2,325,550.155 | 566,514.567 |
| 15 | 16 | S 26°20'27.87" W | 5.072 | 16 | 2,325,545.610 | 566,512.317 |
| 16 | 17 | N 38°57'35.97" W | 101.611 | 17 | 2,325,624.621 | 566,448.426 |
| 17 | 18 | N 46°40'38.93" E | 9.760 | 18 | 2,325,631.317 | 566,455.527 |
| 18 | 19 | N 46°32'41.57" E | 25.718 | 19 | 2,325,649.006 | 566,474.196 |
| 19 | 20 | N 46°14'16.10" E | 26.678 | 20 | 2,325,667.458 | 566,493.463 |
| 20 | 21 | N 44°29'33.90" E | 13.019 | 21 | 2,325,676.745 | 566,502.587 |
| 21 | 1 | N 45°02'25.62" E | 31.390 | 1 | 2,325,698.925 | 566,524.799 |

SUPERFICIE = 9,868.612 m²

POLIGONO DE APLICACION



CAPITULO DOS

2.- CAPITULO DOS: ANÁLISIS Y SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES A LA URBANIZACIÓN

2.1.- MEDIO FISICO NATURAL

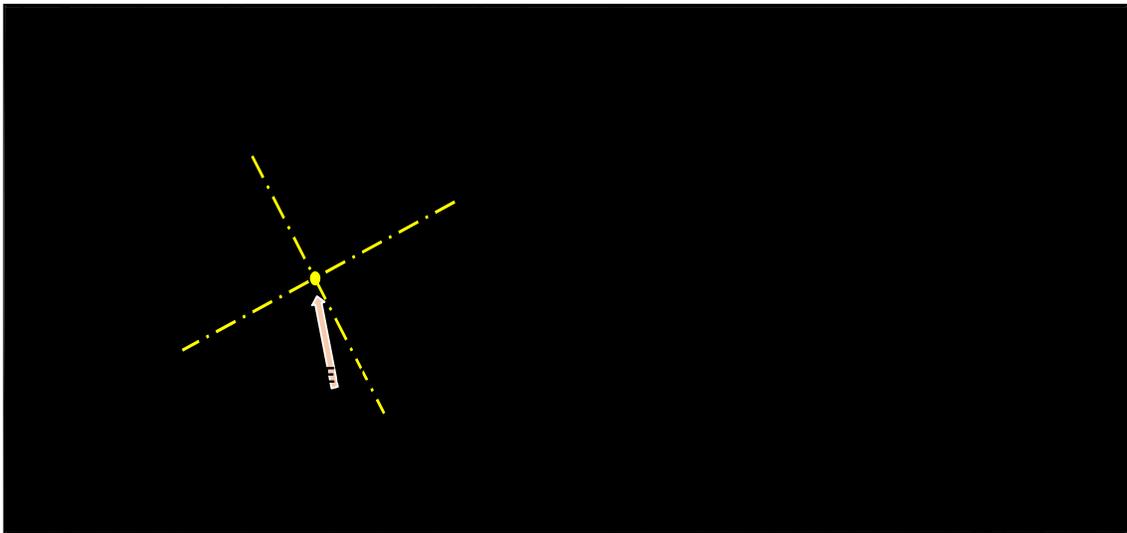
Con el objetivo de conocer los elementos que colaboran para planificar el crecimiento urbano de manera racional, es necesario analizar el medio físico natural del área en estudio de tal manera que permita la orientación adecuada de las diferentes actividades del hombre y su realización en condiciones favorables, sin provocar alteraciones del medio físico.³

TOPOGRAFIA

De acuerdo a la información cartográfica, se tiene que la mayor elevación que presenta el área de estudio corresponde al Cerro de Cristo Rey, el cual se encuentra a 1180 msnm. Sin embargo, para realizar el análisis correspondiente a la topografía, esta se realizó considerando el factor de porcentaje de la pendiente, teniendo como resultado lo siguiente:

Del 0.00-5.0% se tiene en un 60% del área de estudio, está pendiente se considera óptima para uso urbano, no presenta problemas de drenaje natural ni en el tendido de redes-agua, no presenta problemas a las vialidades ni a la construcción de obra civil.

TOPOGRAFIA GENERAL:



³ OSEAS Teodoro, Mercado Elia, *Manual de Investigación Urbana*, Ed. Trillas, primera edición, 1992, pág. 29.

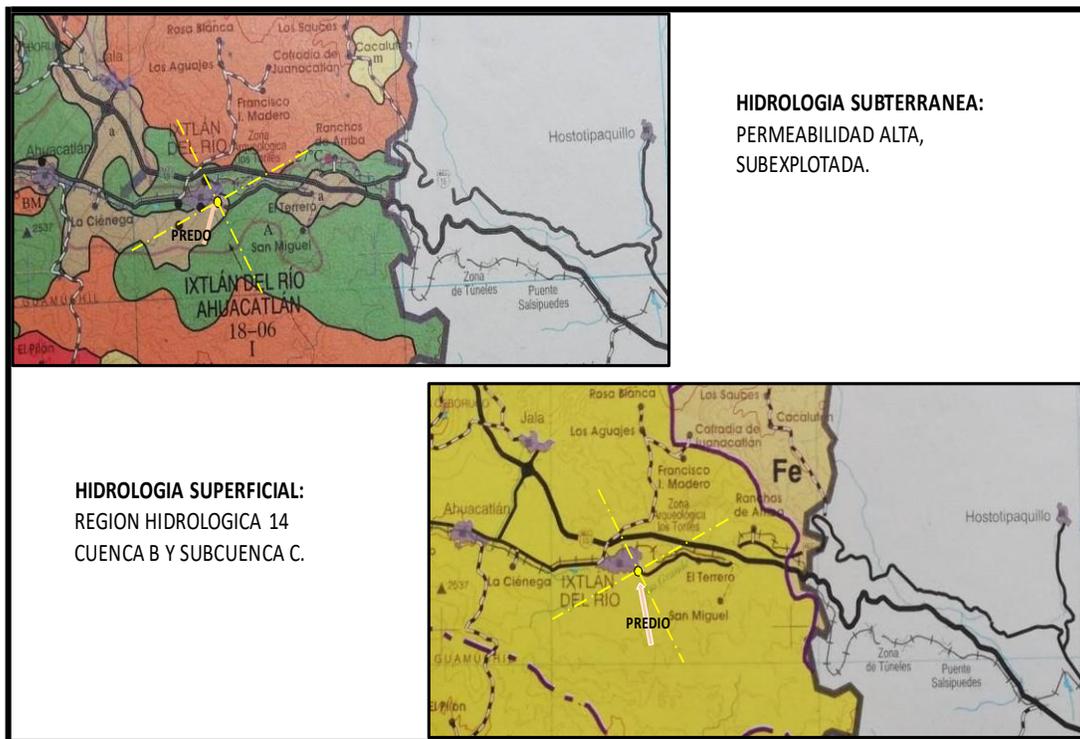
HIDROLOGIA

Aguas superficiales⁴

El Área de Estudio se sitúa en la Cuenca Ameca-Atenguillo, Sub-región Ahuacatlán, perteneciente a la denominada Región Hidrológica Ameca (RH14). Sus principales corrientes la constituyen el Río Grande, localizado al sur de la mancha urbana actual, el cual corre en dirección oriente-poniente del área de estudio, y el Río Chico que se forma de las escorrentías de la sierra ubicada al norte del área de estudio y atraviesa la mancha urbana actual en dirección noreste suroeste hasta confluir en el Río Grande.

Aguas subterráneas⁵

La factibilidad de agua subterránea es alta en gran parte de la llanura. Esta zona se compone de suelos de material consolidado y se localiza en el centro del área de estudio, extendiéndose en dirección sur y suroeste. En esta zona se asienta la mayor parte de la mancha urbana actual de Ixtlán del Río. Al norte, sureste y al suroeste del área de estudio, hay zonas de suelos con material consolidado con posibilidades bajas de agua. En tanto que al oriente del área de estudio, hay una zona compuesta de suelos granulares y factibilidad media de agua.



⁴Información correspondiente al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ixtlán del Río
⁵Idem

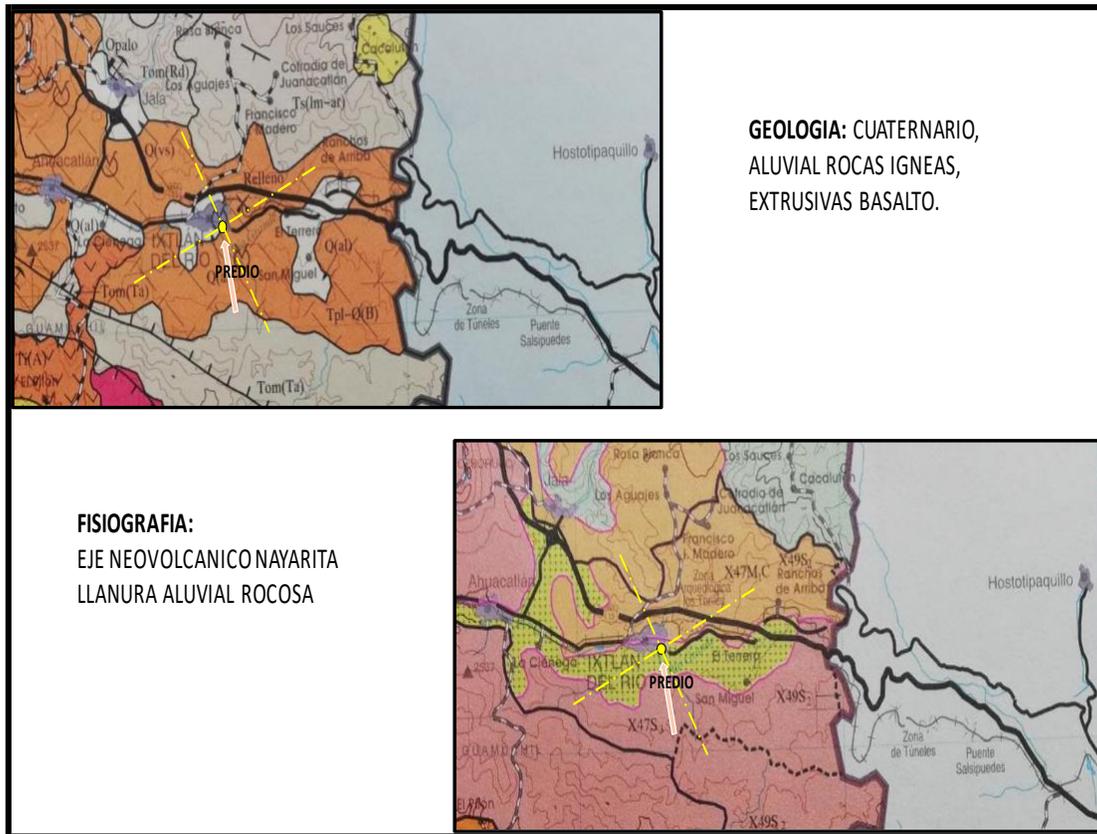
GEOLOGIA

Conocer el perfil geológico de la zona permite identificar, delimitar y clasificar las unidades litológicas, que determinan las limitaciones o potencial para su uso en la construcción: cimentaciones, muros, pisos, fachadas y otros.

La zona urbana está creciendo sobre suelo aluvial del Cuaternario y rocas ígneas extrusivas del Terciario y del Plioceno-Cuaternario, en llanura aluvial de piso rocoso o cementado y meseta basáltica con cañadas; sobre áreas donde originalmente había suelos denominados Phaeozem, Cambisol y Luvisol.

EDAFOLOGIA

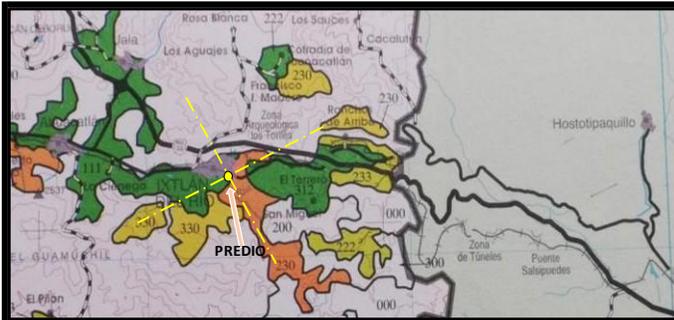
El conocer las características del suelo, proporciona información relevante para el manejo de actividades agrícolas, pecuarias, forestales, de ingeniería civil y paisaje urbano, entre otras, de ahí se deriva que la ciudad está creciendo sobre terrenos previamente ocupados por agricultura y pastizal inducido, los cuales se establecen por las condiciones climáticas, topografía y vegetación, según la variación de estas variables se presentan cambios en los mismos⁶.



⁶idem

USO DEL SUELO

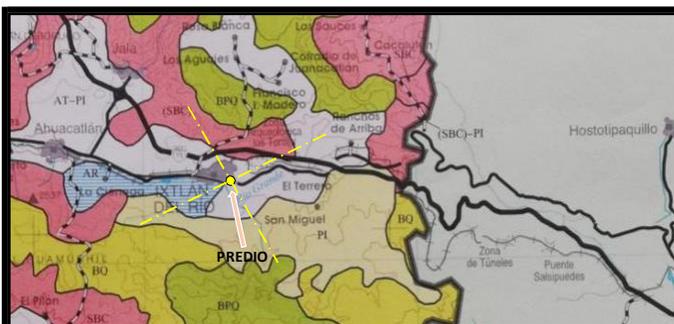
La potencialidad del suelo se analiza con base a las características topográficas, edafológicas, geológicas y climatológicas, que se manifiestan en el área de estudio, las cuales permiten determinar su capacidad para uso agrícola, que va desde muy intensa hasta limitada, en terrenos propios para la explotación pecuaria.



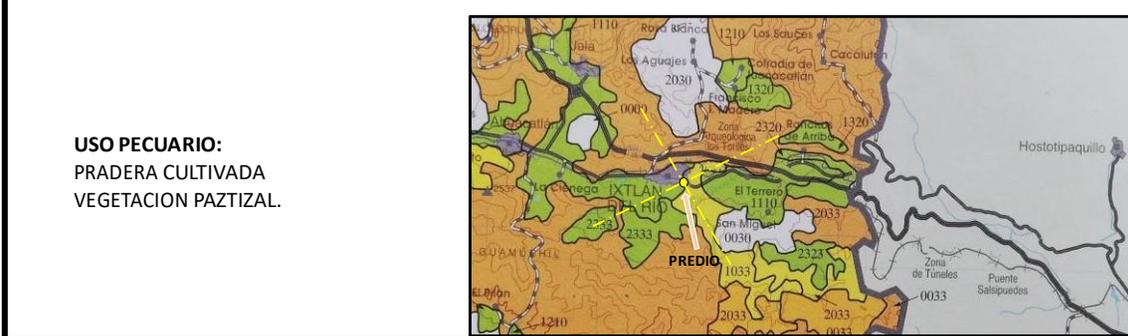
USO AGRICOLA: AGRICULTURA MECANIZADA, AGRICULTURA MANUAL ESTACIONAL



USO FORESTAL:
ZONA NO APTA PARA EXPLOTACION FORESTAL.



VEGETACION:
AGRICULTURA DE TEMPORAL CON PASTIZAL INDUCIDO



USO PECUARIO:
PRADERA CULTIVADA
VEGETACION PASTIZAL.

2.2.- MEDIO FISICO TRANSFORMADO

La función de la ciudad va provocando el desarrollo de actividades y funciones en un espacio determinado, mismo que se encuentra distribuido estratégicamente dentro de la ciudad, dicho espacio se encuentra representado por escuelas, edificios del sector salud, culturales y de servicios.

TENENCIA DEL SUELO

El área que comprende la zona de estudio presenta una regularidad en la tenencia de la tierra, con polígonos con los siguientes tipos de propiedad:

El área urbana que comprende el área de estudio es propiedad privada. Así como pequeñas propiedades ubicadas al nororiente del área de estudio. El área ejidal corresponde al oriente del polígono del área en estudio, en este no se trabaja son polígonos en donde suelen usarse como corral de ganado.

La propiedad federal en la zona de estudio se centra principal mente en la vialidad de comunicación federal (Carretera Federal 15), la cual cruza por el centro de la ciudad y/o población, de igual forma, el río que limita geográficamente la localidad y mancha urbana al sur de la misma.

USO ACTUAL DEL SUELO

En el área de estudio se encuentran varios usos: Habitacional Alta densidad, Corredor vial Regional Urbano, Equipamiento, Área Verde, Agrícola y de riego, zona de restricción federal por cuerpo de agua, infraestructura y franja forestal.

Los usos actuales del suelo que presenta el área de estudio son los siguientes:

- Suelo que son: área agrícola de temporal.
- Uso de suelo de área agrícola de riego.
- Mancha urbana con polígonos en pequeña propiedad.
- Zonas vacantes o lotes baldíos sin uso u ocupación.
- Servicios y equipamiento urbano de tipo vecinal.

De acuerdo a la dinámica urbana que presenta el centro de población se puede considerar que el área de estudio del presente plan presenta características que señalan una tendencia de crecimiento, ya que sus características naturales son óptimas para el desarrollo urbano y se encuentran en conurbación con la mancha urbana actual lo que genera la disponibilidad inmediata de los servicios.



SISTEMA VIAL DE TRANSPORTE

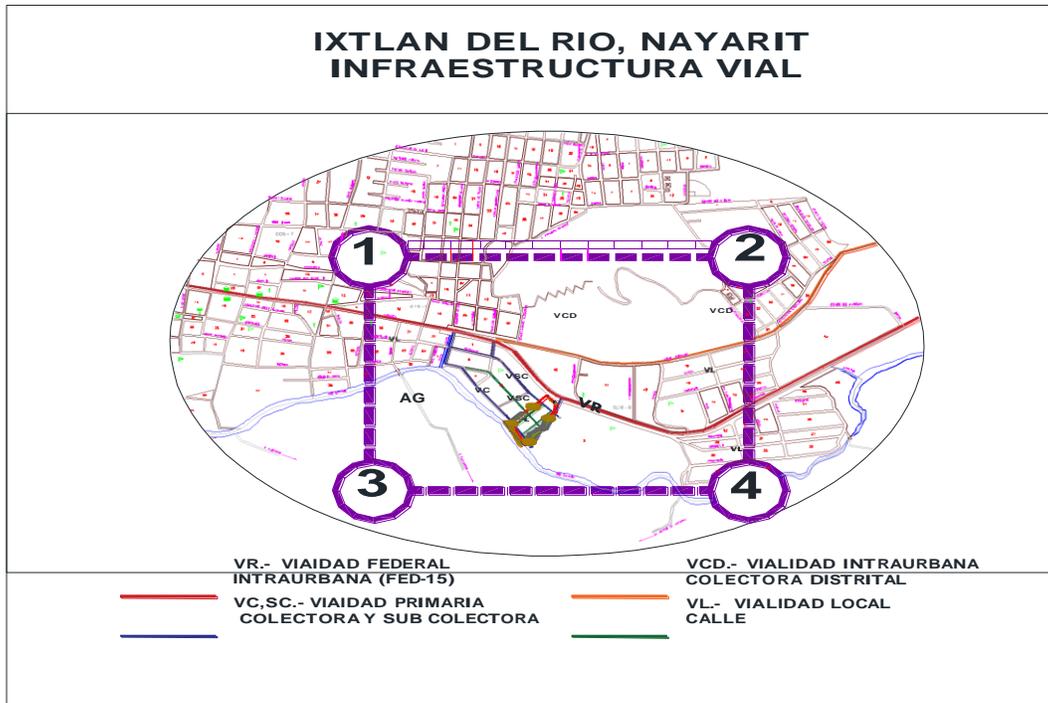
Vialidad regional

Los enlaces interurbanos de la cabecera municipal, están concentrados básicamente en la Carretera Federal N° 15 (México-Nogales).

Vialidad secundaria

Estas vialidades se integran a través de un sistema de calles partiendo de la Avenida Hidalgo por las calles Melchor Ocampo Sur-Fray Junípero Serra, hasta

EN EXTLAN DEL RIO, NAYARIT.
llegar al predio y por la calle Ponciano Arraga Sur a salir a la Avenida Hidalgo,
destacando que la calle que ingresa al fraccionamiento es Fray Junípero Serra.



INFRAESTRUCTURA

AGUA POTABLE

De acuerdo al PDUCP de Ixtlán del Río, se consideró una dotación de 150 lts/persona/día para la población residente, 300 lts./persona/día por visitante, así como el consumo de las actividades económicas, la demanda actual es de aproximadamente 5.0 millones de lts./día. En tanto que, el crecimiento esperado en el escenario estratégico implicaría un crecimiento de la demanda más que proporcional, alcanzando al año 2020 los 10.22 millones de lts/día.

Para el abastecimiento de agua potable el sistema municipal cuenta con 12 fuentes de abastecimiento, 4 manantiales, 6 pozos y dos norias, con un aforo total promedio de 101 litros por segundo, cuyo bombeo aportan un gasto diario de 5,626.8 metros cúbicos. En tanto que, 8 líneas troncales abastecen a 10 tanques de distribución, cuya ubicación se ilustra en el plano D-06a, desde los cuales el líquido se distribuye por gravedad. La línea que lleva el agua del manantial Presitas presenta problemas de vulnerabilidad y fugas por tener tramos de manguera agrícola.

En el área de estudio se pueden ubicar Dos tanques elevados ubicados de la siguiente manera:

- Calle Expropiación Petrolera entre Benemérito de la Américas y 18 de marzo, se ubica un tanque elevado.

- En la ladera Oeste del cerro del Cristo rey se ubica una caja de agua que distribuye el líquido a la Zona Suroeste de la cabecera municipal.

Cabe señalar que, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda del 2010, la cobertura de este servicio dentro de la zona urbana que se encuentra en el área de estudio es del 100%.

ALCANTARILLADO

El PDUCP de Ixtlán del Río, señala que la red de drenaje sanitario capta alrededor de 3.87 millones de litros al día, lo que representa solo el 77% de las aguas servidas. El gasto máximo del caudal actual de aguas residuales es de alrededor de 60.03lps, en tanto que la capacidad instalada de colectores y las lagunas de oxidación es de 75lps De tal forma, que si las aguas residuales hacia fines del año 2020 tienen un gasto máximo de 138lps y un volumen promedio diario de 8.70 millones de litros, la capacidad instalada de la planta de tratamiento en construcción deberá incrementarse para el manejo de este volumen.

IXTLÁN DEL RIO AGUAS RESIDUALES (2003-2020).

| AÑO | AGUA SERVIDA Millones lts/día | AGUAS RESIDUALES lps |
|------|----------------------------------|-------------------------|
| 2003 | 5.03 | 60 |
| 2005 | 5.78 | 78 |
| 2010 | 6.90 | 94 |
| 2020 | 10.22 | 138 |

Cabe señalar que, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda del 2010, la cobertura de este servicio dentro de la zona urbana que se encuentra en el área de estudio es del 100%.

DRENAJE PLUVIAL

En el caso de Ixtlán del Río, la infraestructura de drenaje pluvial es inexistente.

ENERGIA ELÉCTRICA

El área urbana de Ixtlán del Río se abastece de energía eléctrica de la subestación Ahuacatlán, que tiene una capacidad de 10 M.V.A.

La red de energía eléctrica cubre casi la totalidad de las colonias de la Cabecera Municipal; sin embargo, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda del 2010, la cobertura de este servicio dentro de la zona urbana que se encuentra en el área de estudio es del 100%.

EQUIPAMIENTO URBANO

Este rubro en el área de estudio está conformado por el siguiente equipamiento:

- Dos Áreas deportivas al norte y sur del área de estudio
- Escuela de Educación Superior
- Preescolar Federal
- Primaria
- Tres Iglesias

RIESGOS Y VULNERABILIDADES URBANAS

Los principales riesgos que tiene esta localidad se refieren al potencial de posibilidades de inundación, causado por fenómenos hidrometeorológicos que han causado desbordes en el Río Chico; y al riesgo latente de vulnerabilidad sísmológica, al ubicarse todo el municipio en el extremo occidental del Eje Neovolcánico; específicamente por la presencia de una fractura en el extremo noroeste, una falla normal hacia el sureste y que aproximadamente el 80% del área de estudio se encuentra dentro de los radios de influencia de la actividad volcánica de El Molcajete y El Ceboruco.

2.3.- MEDIO SOCIO-ECONOMICO:

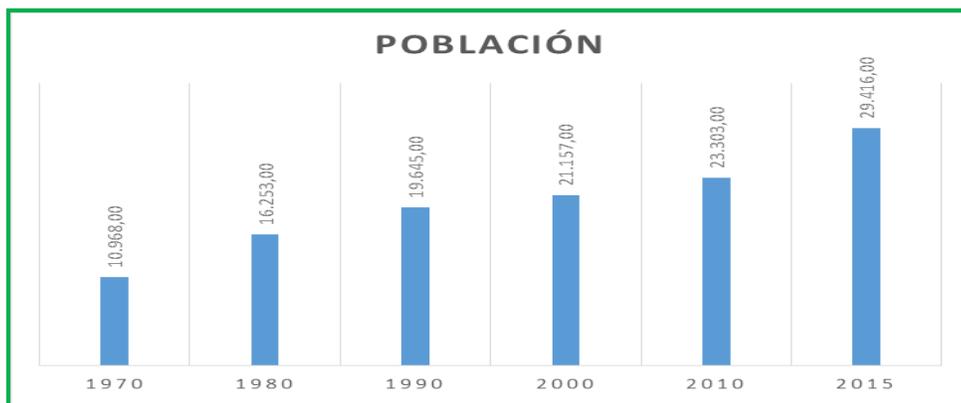
CRECIMIENTO POBLACIONAL:

De acuerdo a información registrada por el INEGI, se tiene que la población municipal en los últimos cuarenta años ha presentado un incremento poblacional con una tasa de 2.9 al 0.7, que es la que presenta en la última década. Lo anterior como resultado del desarrollo económico que ha tenido especialmente en la agricultura y en el sector comercial.

| AÑO | POBLACIÓN | <u>TCMA[1] INTERCENSAL</u> |
|------|-----------|----------------------------|
| 1970 | 15,730 | |
| 1980 | 20,875 | 2.9 |
| 1990 | 24,212 | 1.5 |
| 2000 | 25,382 | 0.5 |
| 2010 | 27,273 | 0.7 |
| 2015 | 29,416 | 0.92 |

1[1] Tasa de Crecimiento media anual =(((Población al final del período/Población al inicio del periodo)^(1/No. años considerados)-1)*100).

Este mismo comportamiento se refleja de manera similar en la cabecera municipal esto debido a que en el año 1970, su población era de 10,986 habitantes, en 1980 la población aumento un 47% al registrar una población total de 16,253 habitantes, la siguiente década el incremento poblacional, no fue significativo pues la población solo aumento 3,392 habitantes, ya en el año 2000, la población registrada fue de 21,157 habitantes y en el 2010 la población de la cabecera municipal ascendió a 23,303 habitantes. Pero de acuerdo al anuario estadístico y geográfico de Nayarit, 2016, se tiene que la población total del municipio de Ixtlán del Río, a marzo del 2015, creció el número de habitantes dando un total de 29,416. Ver la gráfica siguiente.



Fuente: Censos de Población y Vivienda por década. INEGI

POBLACION ACTUAL ESTIMADA:

MIGRACIÓN ENTRE LOS CENTROS DE POBLACIÓN:

Uno de los factores determinantes a considerar dentro del desarrollo urbano de las ciudades y sobre todo para definir las reservas urbanas necesarias para un centro de población o definir la viabilidad de la creación de nuevos fraccionamientos es también la población de migrantes de otros centros de población, considerando el potencial que presenta Ixtlán del Río, con referencia a su entorno urbano.

POBLACIÓN POR SEXO:

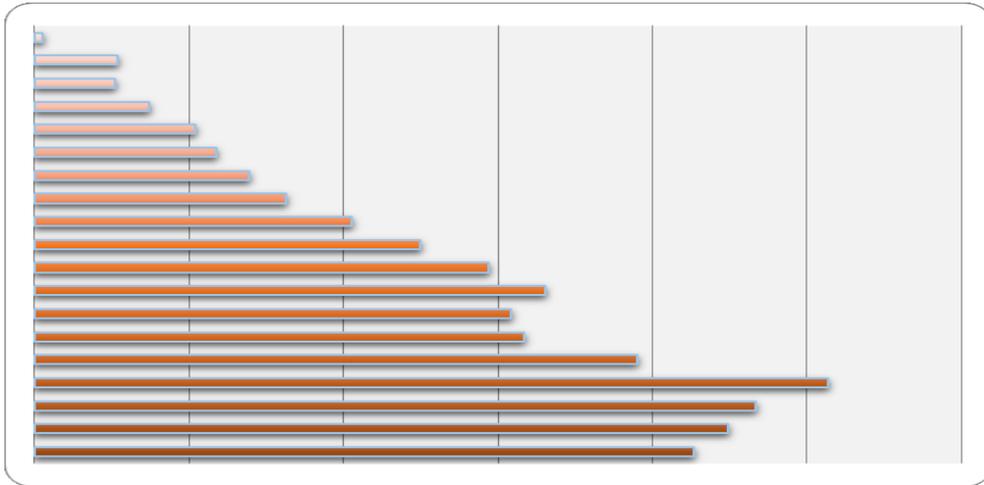
En lo que respecta a la población por sexo, de acuerdo a los resultados definitivos del Censo de Población y Vivienda del 2010, tanto el municipio como la localidad tienen mayor porcentaje de población femenina que masculina, al presentar una población de 14,092 mujeres y 13,181 hombres en el municipio y en la cabecera municipal son 12,086 mujeres y 11,217 hombres representando las primera el 52% de la población total (23,303 habitantes).

POBLACIÓN POR RANGOS DE EDAD

En el Centro de Población de Ixtlán del Río, se registra que los rangos de edad más representativos son de 10-14 años y de 15-19 años, lo que da como resultado

una localidad relativamente joven, que a mediano y largo plazo provocaran el aumento de necesidad de vivienda.

Una vez realizada la gráfica correspondiente resulta más explicativa del comportamiento por rangos de edad de la localidad de Ixtlán del Río.



ASPECTOS ECONOMICOS

Un indicador importante del sector económico lo constituye la Población Económicamente Activa (P.E.A.) y que se define por el total de personas de 12 años o más que realizan alguna actividad laboral, sin importar que en el momento de realizarse el censo se encontraban ocupadas o desocupadas.

El municipio de Ixtlán del Río y su cabecera municipal, registran el 40% de la población total como PEA.

2.4.- PRONOSTICO:

Analizando el desarrollo socioeconómico y urbano de Ixtlán del Río, considerando la demanda de suelo urbano, infraestructura y equipamiento de acuerdo al diagnóstico realizado y descrito en el apartado anterior, se tomará en cuenta para definir los criterios para el desarrollo del fraccionamiento "El Manantial".

En los siguientes apartados se realizará un pronóstico del proyecto que permita fijar la zona de aplicación, en relación con su entorno inmediato, así como ver las posibles demandas que puedan surgir, a su vez permita definir la oferta y la demanda que realizará el proyecto.

FORTALEZAS Y DEBILIDADES

Tomando como base los resultados del diagnóstico-pronóstico a continuación se identifican los elementos para realizar el análisis FODA a través del cual se definen los aspectos más relevantes tanto positivos como negativos del funcionamiento o situación de un sistema o territorio.

| | |
|---|---|
| <p>FORTALEZAS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las pendientes son entre 0.5 y 11%, las cuales son aptas para el desarrollo urbano - Conurbación con el área urbana en crecimiento (Col. Los Leones) - Proximidad a equipamiento de deporte y recreación y educación básica. - Disponibilidad de fuentes de abastecimiento de agua en la zona - Cercanía a la línea de conducción de aguas negras - Energía eléctrica factible y a disponibilidad en el predio. | <p>DEBILIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> -Vecindad con centro de esparcimiento (Lienzo Charro). - Vecindad a desnivel con carretera Federal 15 lo que genera contaminación por ruido. -Vecindad con Cerro del Cristo Rey |
| <p>OPORTUNIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zona de estudio se ubica como área vacante dentro de la mancha urbana factible de aprovechamiento para el desarrollo urbano - Zona consolidada en la zona urbana | <p>AMENAZAS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cercanía con lugares de alta recurrencia temporal de personas (Cerro del Cristo Rey y Lienzo Charro) |

2.5.- SINTESIS DEL DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO:

JUSTIFICACION DEL CAMBIO DE USO DE SUELO

Teniendo en cuenta el crecimiento natural de la población que se ha presentado en Ixtlán del Río en la última década, conjuntamente con la existencia de un mayor porcentaje de población adolescente, como resultado de la generación de nuevas familias jóvenes, la Persona Física Promovente pretende llevar a cabo el proyecto de fraccionamiento "El Manantial", para brindar a la población una opción de adquisición de vivienda.

Para lo cual considera la potencialidad urbana del predio de una superficie total de **16,880.95 m²**, de los cuales solo se urbanizarán **9,868.61 m²**; en el cual se busca encontrar un equilibrio entre el desarrollo urbano y económico con el desarrollo sustentable. Señalando como uno de los factores clave positivo la cercanía a la mancha urbana y a la vialidad regional y secundaria, garantizando con ello la integración inmediata al desarrollo urbano actual que tiene la localidad, la

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION PARA EL FRACCIONAMIENTO "EL MANANTIAL"
EN IXTLAN DEL RIO, NAYARIT.

movilidad urbana considerando distancias cortas entre la ubicación de áreas de equipamiento, fuentes de trabajo y áreas comerciales. Considerando con ello lo establecido en la Política Nacional en materia de desarrollo urbano de generar ciudades compactas.

Bajo estas consideraciones, se puede concluir que el suelo propuesto para este fraccionamiento cumple con las características buscadas y es susceptible de incrementar la densidad y por lo tanto propiciar un fraccionamiento tipo popular. Considerando con ello lo establecido en la Política Nacional en materia de desarrollo urbano de generar ciudades compactas.



CAPITULO TRES

3.- NORMATIVIDAD DE USOS Y DESTINOS PARA EL AREA DE APLICACIÓN

NORMATIVIDAD DE USOS Y DESTINO

Las normas de control para las zonas habitacionales urbanas contenidas en el área de aplicación se apegan a lo señalado en los artículos 151, 152 del Título Séptimo, Capítulo II (de los fraccionamientos habitacionales urbanos), de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit (LAHyDUEN).

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ixtlán del Río establece únicamente usos de suelo sin determinar las características específicas de cada uno (densidad de viviendas por hectárea, superficie mínima de lote, COS, CUS, etc.) por lo tanto, se toma como referencia lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, en el cual establece en su artículo 152 que para un fraccionamiento tipo medio la densidad será menor a 200 habitantes/ha y para el fraccionamiento residencial (artículo 156) señala una densidad de 100 habitantes/ha, se puede considerar el criterio y plantear para el fraccionamiento popular una densidad de 300 hab/ha, misma que, considerando que de acuerdo al Censo de Población y Vivienda del 2010 el promedio de ocupantes por vivienda en el municipio de Ixtlán del Río es de 3.75, se tiene que la densidad en viviendas sería de 80 viv/ha. Sin embargo la densidad propuesta en el proyecto de fraccionamiento es de 57 viv/ha, por lo que se considera viable el planteamiento de la densidad señalada.

HABITACIONAL UNIFAMILIAR

Las normas básicas para este tipo de fraccionamientos son las siguientes:

- La densidad máxima permitida será de 57viv/ha
- La dimensión mínima de los lotes será la que se especifique en la autorización correspondiente, no debiendo ser menor de 90.00 metros cuadrados;
- El frente de los lotes será de 6.00 metros mínimo;
- El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.80 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80% de la superficie total del lote.
- El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.60 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 160 por ciento de la superficie total del lote.
- La altura máxima de las edificaciones es de 2 niveles.
- La restricción posterior será de dos metros.

- Se deberá de tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima para un automóvil.
- El modo de edificación será cerrado o semi cerrado.

NORMAS DE CONTROL PARA LAS ÁREAS DE DONACIÓN

El siguiente cuadro contiene las normas sobre áreas de donación para fraccionamientos habitacionales de tipo popular que derivan de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit (LAHDUEN). 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.

- El fraccionador deberá donar al Municipio el 15 % de la superficie neta vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada;
- El suelo donado por el fraccionador a los Ayuntamientos, solo podrá ser destinado para zonas verdes y deportivas, así como para el equipamiento urbano destinado a servicios educativos, mercados, plazas cívicas, juegos infantiles, jardines ventanales y demás servicios públicos;

Independientemente de lo anterior las áreas de donación a ceder deberán cumplir con las siguientes características de acuerdo a lo establecido en el artículo 195 de la LAHDUEN:

- 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 195 de la LAHDUEN⁷:

- 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

⁷Fuente: Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit.

- Todos aquellos terrenos que por sus características, configuración y condiciones no puedan ser aprovechados para los fines a los que estén destinados.

Es importante señalar que para el presente proyecto, al ser menor de una hectárea, no se han considerado áreas de donación. Sin embargo, y en aras de lograr un desarrollo armónico el fraccionador podrá ceder un área al costado sur del fraccionamiento para espacio verde a futuro.

NORMAS DE CONTROL PARA LA ZONA HABITACIONAL

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

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

| | |
|--------------|--|
| 50M | · CUALQUIER DUCTO DE PETRÓLEO O 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 AGROLOGICAS O ECOLOGICAS. |
| 1000M | · CABECERA DE UNA PISTA DE AEROPUERTO DE MEDIANO Y LARGO ALCANCE |

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

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

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

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

- La ubicación de árboles y plantas en camellones, glorietas, banquetas y áreas cercanas a vialidades atenderá lo siguiente:

- ✓ A una distancia mínima de 6 m respecto al sitio de la señalización vertical preventiva e informativa de forma tal que no se obstruya la visual de conductores y peatones;
- ✓ Utilizar especies cuya altura no afecte el cableado aéreo o en su caso prever operativos periódicos de poda Evitar especies que causen fracturas o deterioro del pavimento o del piso especialmente en camellones y banquetas o que puedan afectar las redes de infraestructura subterránea.

En la plantación de vegetación se atenderán los siguientes aspectos:

- ✓ Espacio suficiente entre árboles y plantas, Utilizar una cepa generosa que garantice el desarrollo adecuado del árbol.
- ✓ Dejar libre la superficie del suelo equivalente al diámetro de la copa, para permitir filtración y humedad;
- ✓ Procurar uniformidad de especies sobre todo en espacios reducidos ya que especies diferentes tienen requerimientos distintos de agua, luz y espacios; Utilizar preferentemente especies adecuadas a las condiciones climáticas, así como resistentes a efectos de fuentes contaminantes;
- ✓ Colocar protecciones temporales o definitivas cuando de acuerdo con el tipo de especie o edad de los árboles se requiera para garantizar su crecimiento.

NORMAS DE CONTROL PARA 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 197, 221 y 223 de la LAHYDUEN).

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. (Artículos 223)

La misma LAHyDUEN 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 243)

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 244)

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 242).

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 tapias. (Artículo 241)

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 Plan;

Áreas de restricción por cauces o cuerpos de agua;
Derechos de vía de avenidas, calles y de ferrocarril. (Artículos 231).

Adicionalmente, se proponen las siguientes normas en la materia:

- El diseño urbano y arquitectónico, deberán adecuarse a las condiciones climáticas y aprovechar las características naturales del sitio;
- El conjunto habitacional procurará estructurar espacios que se integren al paisaje del entorno, contribuyan a mejorar la imagen urbana de la zona, produzcan sensaciones y ambientes agradables y que propicien una identidad propia mediante la combinación de formas, volúmenes y colores;
- En edificaciones de uso habitacional, los tinacos, domos, tanques estacionarios y elementos de servicios deberán ocultarse con muros.
- Se evitará que al frente de las viviendas se sitúen patios de servicio; cuando esto no sea posible su interior no deberá quedar expuesto a la vista desde la vía pública o desde las áreas de uso común en el caso de condominios;
- En construcciones habitacionales la altura máxima permitida se medirá en general sobre el nivel de la banquetta;

- Las estructuras de soporte de anuncios situados en la techumbre de edificios o terrenos baldíos deberán quedar oculta mediante el mismo letrero;
- La autorización de anuncios se sujetará a lo establecido en el reglamento respectivo;
- El diseño del mobiliario urbano debe corresponder con la imagen urbana que se pretende alcanzar. El mobiliario comprende: nomenclatura de calles, señalización, semáforos, postes de alumbrado, faroles, cestos de basura, casetas telefónicas, paraderos, buzones y equipamiento de parques y jardines como bancas, kioscos y fuentes, entre otros.

Cuando aplique, se propondrá la formulación de un reglamento de imagen urbana aplicable a la zona de estudio. Dicho reglamento deberá constituirse en un instrumento jurídico que:

- Establezca normas y criterios específicos de diseño y construcción relacionados con la imagen urbana;
- Defina facultades, atribuciones, funciones, responsables y obligaciones de las autoridades en materia de mejoramiento, rehabilitación, preservación de la imagen urbana;
- Limite la ejecución de actos arbitrarios o dañinos a la imagen urbana;
- Sea congruente con las regulaciones en materia de anuncios y publicidad exterior;
- Contribuya a fortalecer la identidad y cohesión social de las comunidades;
- Induzca la participación social en los esfuerzos para mejorar y preservar la imagen urbana de sus colonias;
- Propicie la realización de proyectos y acciones con la colaboración de la comunidad de cada colonia y organizaciones sociales y privadas;
- Derive en mecanismos para que los propios vecinos colaboren en la vigilancia y mantenimiento de la imagen urbana.

Adicionalmente, se sugiere revisar las disposiciones contenidas en el Bando Municipal relacionadas con la obligación de los vecinos de barrer y conservar en buen estado las banquetas al frente de sus viviendas, así como las medidas de control, vigilancia y sanción para evitar el grafiti con el apoyo de los vecinos.

NORMATIVIDAD DE DISEÑO URBANO

CRITERIOS DE DISEÑO VIAL:

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:

- El ancho de las vialidades locales será de 12 metros, medidos de alineamiento a alineamiento;
- El ancho de las vialidades tranquilizadoras será de 10 metros, medidos de alineamiento a alineamiento;
- Las banquetas serán de 1.20 metros de ancho;

CRITERIO DE DISEÑO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

De acuerdo con la Ley de Integración Social de Personas con Discapacidad del Estado de Nayarit (LISPD) las personas discapacitadas⁸ deben gozar de los siguientes derechos:

El derecho a un trato digno;

El acceso a las instalaciones educativas, servicios de salud, cultura, recreación y deporte; Igualdad de oportunidades de acuerdo a su perfil profesional, técnico o manual; El libre desplazamiento en los espacios públicos cerrados o abiertos, de cualquier índole; La facilidad de acceso y desplazamiento en el interior de los espacios laborales y comerciales; La facilidad en el acceso a los distintos medios de comunicación y transporte y los demás que establezca esta Ley, acuerden o convengan las autoridades competentes y otros ordenamientos. (Art. 6).

⁸Toda persona con capacidad disminuida o limitada para realizar las actividades necesarias en su normal desempeño físico, mental, ocupacional y económico como consecuencia de una insuficiencia somática o psicológica. (Artículo 2)

Se deberá promover en forma gradual la realización de adecuaciones de las edificaciones y espacios existentes destinados a un uso que implique la concurrencia de público, de manera que se eliminen las barreras arquitectónicas y se cuente con instalaciones que permitan el acceso, desplazamiento y movilidad para las personas que padecen algún tipo y grado de discapacidad. (Artículo 41).

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

- Corresponde a las autoridades competentes del estado y municipios en materia de asentamientos humanos aprobar las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas conteniendo las condiciones a que deberán ajustarse los proyectos, el catálogo de edificios a los que serán de aplicación las mismas y el procedimiento de autorización, fiscalización y, en su caso, sanción. (Artículo 38)
- Las oficinas municipales encargadas de obras públicas o desarrollo urbano se abstendrán de extender licencias de construcción, o de autorizar la realización de obras en la vía pública, así como de otorgar permisos o concesiones para el aprovechamiento de dicha vía o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, así en los planos o proyectos que a sus consideración se sometan no se observan con estricto rigor la disposiciones de esta Ley. (Artículo 64)
- Los Ayuntamientos asumirán, en los términos de este ordenamiento y convenios que suscriba con el Ejecutivos del Estado, un programa de supresión de barreras arquitectónicas y vigilarán dentro de su respectiva esfera de competencia, el cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ley y demás disposiciones legales y reglamento aplicable en la materia. (Artículo 48)

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

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

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

Los proyectos para la construcción e instalación de infraestructura y equipamiento público contemplarán los siguientes criterios a fin de que tales inmuebles resulten de fácil acceso para las personas con discapacidad:

- Las aceras deben permitir en las esquinas o sitios propicios para el cruce de personas, las facilidades para que los discapacitados en sillas de ruedas puedan, en forma independiente y con el máximo de seguridad, descender o ascender de las mismas, por la cual los pavimentos deberán ser resistentes, rugosos y antiderrapantes. (Artículo 39).
- En edificios para la prestación de servicios educativos, de salud y recreativos se deberán establecer o destinar espacios reservados para el uso de personas con discapacidad que no puedan ocupar los sitios o asientos ordinarios. Así mismo, se procurará que en los referidos inmuebles se eliminen las barreras arquitectónicas de que trata el presente capítulo. (Artículos 42 y 66).
- En todo tipo de equipamiento que requiera de estacionamiento de vehículos por lo menos se contará con un espacio por manzana para el ascenso y descenso de personas con discapacidad. Dichos espacios serán diseñados de acuerdo a los requerimientos específicos e identificados claramente con señalamientos de reserva para uso exclusivo. (Artículos 43 y 44).

Adicionalmente a lo anterior, si el proyecto de construcción del fraccionamiento contemplara edificios públicos, deberá acatar los siguientes criterios a fin de que tales inmuebles resulten de fácil acceso para las personas con discapacidad:

- En los predios o viviendas que tengan en la banqueta pendientes para el acceso de vehículos, deberá disminuirse el borde o guarnición hacia el interior de la edificación para no impedir la libre circulación de personas que se transporten en sillas de ruedas o accesorios de apoyo para su locomoción. (Artículo 40)
- El proyecto del fraccionamiento deberá prever espacios para el estacionamiento, acceso o descenso exclusivo para personas con discapacidad y en su caso con rampas para el acceso desde la vía pública a las personas con discapacidad, instalándose pasamanos o barandales con las características de seguridad y diseño que disponga la autoridad. (Artículo 47)

A continuación se presentan criterios específicos de diseño por tipo de espacio que deberían ser contemplados, si fuera el caso, a efecto de cumplir con los lineamientos en materia de accesibilidad e integración de las personas con capacidades diferentes y de adultos mayores:⁹

⁹ Peinero J. y Zelnik M. "Las dimensiones humanas en los espacios interiores". Ed. Gilli, México 1984; Organización de las Naciones Unidas. "Normas Uniformes sobre la Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad", Nueva York, 1994; Gobierno del Distrito Federal "Manual Técnico de Accesibilidad", Octubre 2000.

Espacios abiertos

Andadores

Las circulaciones peatonales en espacios exteriores deben tener un ancho mínimo de 1.50m.

Superficies antiderrapantes, firmes y uniformes

Colocación de barandal en ambos lados del andador

Pendiente máxima en rampas de 6 a 8%

Áreas de descanso sombreadas a cada 30m máximo

Cambio de textura o tira fácil en cruces de andadores y descansos para orientar a invidentes

Separación máxima de 13mm en rejillas

Vegetación a una distancia de 75cm, altura mínima de ramas de árboles 1.80m

Selección de árboles cuyas raíces no tiendan a romper el pavimento o las banquetas y no tengan ramas quebradizas y follaje excesivo.

Áreas de descanso

Estas áreas se podrán localizar junto a andadores, en áreas verdes, plazas, parques o jardines cuando su dimensión lo permita

Se ubicarán fuera de la circulación peatonal pero lo suficientemente cerca para ser identificadas por lo peatones

El mobiliario de estos espacios debe permitir el acceso y uso por personas discapacitadas en especial con silla de ruedas

Diseñar colocación de árboles o pérgolas para proporcionar sombra a personas con discapacidad

Altura mínima de ramas de árboles 1.80 m

Señalización con símbolo internacional de accesibilidad

Banquetas

Se dejará libre de obstáculos un ancho mínimo de 1.20 m

En esa área no se podrá colocar mobiliario urbano ni puestos ambulantes

Cuando se realicen obras, reparaciones u ocupación temporal de las banquetas se deberán prever medidas para facilitar el paso de personas con discapacidad, incluyendo barreras y señales que puedan ser percibidas por invidentes

El mobiliario y en su caso puestos ambulantes estarán a una distancia mínima de 1 metro de las rampas peatonales

Los pavimentos deben ser continuos sin cambios bruscos de nivel, la diferencia máxima podrá ser de 6mm.

La señalización deberá presentar cambios de textura para orientar a invidentes

El diseño de entradas para autos se resolverá con rampas laterales con una pendiente de 6%, deben permitir el tránsito por las aceras y evitar riesgos

• Pasos peatonales

Cuando exista camellón se dejará un paso con ancho mínimo de 1.50 m al mismo nivel de la calle pero con cambio de textura

Se requiere colocar un soporte, barandal o tubo como apoyo para las personas que transitan

Se deberá cumplir con las especificaciones para rampas en banquetas con una pendiente máxima de 8%.

Se deben pintar líneas de cruce peatonal e instalar señalamiento internacional de accesibilidad.

Materiales que permitan superficies antiderrapantes, firmes y uniformes. Evitar entrecalles y rejillas con separación mayor de 13mm.

• Estacionamientos

Si se utilizan pavimentos permeables se deberán colocar andadores de pavimento firme y antiderrapante hasta la entrada del lugar.

Se deberá destinar por lo menos un cajón por cada 25 para uso exclusivo de personas con discapacidad, lo más cercano posible a la entrada de la edificación. Las medidas del cajón serán 5 por 3.8m.

El cajón debe ubicarse preferentemente en el mismo nivel de la entrada a la edificación, de no ser así se requiere una rampa con un ancho mínimo de 1.50 m y pendiente del 6 al 8%.

Señalamiento horizontal y vertical del símbolo internacional de accesibilidad.

Rampas en banquetas

El diseño y construcción de rampas en banquetas se realizarán de acuerdo a la dimensión y peralte de las mismas.

El ancho mínimo será de 1.50m y la pendiente entre 6 y 8%. En banquetas con peralte menor a 12cm. la pendiente puede ser hasta del 10%.

La superficie debe ser firme y antiderrapante.

OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo a la Ley de asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit el fraccionador deberá construir, como un mínimo las siguientes obras de urbanización:

- a) Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución hasta llave de banqueta;
- b) Red de drenaje pluvial y sanitario, o combinado;
- c) Red energía eléctrica para uso doméstico;
- d) Alumbrado público;
- e) Pavimento de asfalto o concreto en arroyo de calles y en su caso en estacionamientos;
- f) Obras de jardinería y arbolado en áreas de calles, jardines, andadores y demás y demás lugares destinados a este fin, en un cantidad igual a 2 unidades por lote vendible;
- g) Placas de nomenclatura en los cruces de calles y señalamientos viales y
- h) Caseta de vigilancia en caso de que se requiera.

CAPITULO CUATRO

4.- ESTRATEGIA GENERAL DEL PROYECTO

4.1.- IMAGEN OBJETIVO:

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

MEDIO FÍSICO NATURAL

- Reducir la alta vulnerabilidad por el riesgo de desastres naturales, apégándose a los sistemas constructivos y parámetros de seguridad estructural establecidos en los reglamentos de construcción y seguridad estructural aplicables en la zona.
- Coadyuvar con la orientación a la población para evitar asentamientos con riesgos de lahares, zona de incendios, deforestación, y contaminación de mantos acuíferos.

MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

- Integrar la fracción del área urbana que se encuentra inmersa en el área de estudio mediante una estructura urbana ordenada, coherente y funcional, propiciando con ello un aprovechamiento racional y eficiente del suelo urbano y las capacidades de su infraestructura urbana.
- Su estructura vial facilitará la integración funcional del área de aplicación al área de influencia que comprende Ixtlán del Río.

4.2.- POLITICAS DE DESARROLLO URBANO.

La elaboración del presente Plan Parcial de Urbanización está basada únicamente en la política de crecimiento, ya que la acción a emplearse en el área de estudio es la tendiente a ordenar y regular la expansión física del centro de población de Ixtlán del Río.

MEJORAMIENTO: acción dirigida a dar y ofrecer al centro de población espacios debidamente ordenados, dando un crecimiento planeado y evitando la proliferación de edificación de vivienda desorganizada.

CONSERVACION: acción dirigida a mantener el equilibrio ecológico y preservar en buen estado la infraestructura, el equipamiento, vivienda y servicios urbanos, incluyendo sus valores históricos y culturales.

4.3.- ESTRUCTURA URBANA.

(PLANO ESTRUCTURA URBANA).

De acuerdo a la LAHyDUEN, por el número de viviendas propuestas no corresponde la construcción de equipamiento, queda exenta de área de donación, y obligándose a ejecutar la obra correspondiente a infraestructura básica urbana para vivienda popular.

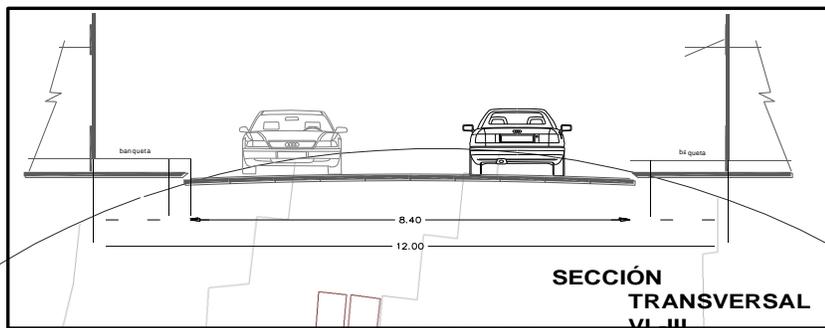


4.4.- ESTRUCTURA VIAL. (PLANO DE VIALIDADES).

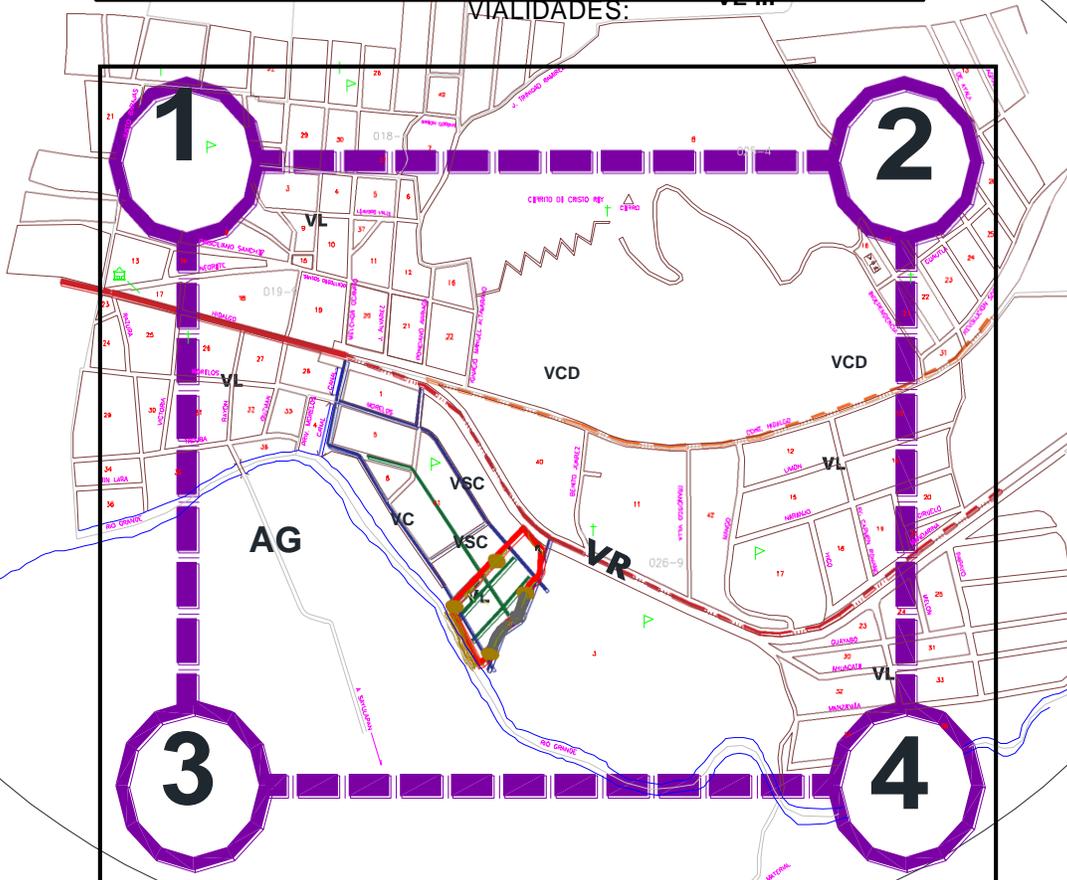
Esta área está compuesta por las vialidades locales y tranquilizadoras que conforman la estructura urbana del área de aplicación y tiene una superficie total de 3,664.02 m².

Son el eje vial principal del fraccionamiento, tienen orientación norte-sur y oriente-poniente aproximadamente, son las que permiten la continuidad con la mancha urbana actual y la colonia Los Leones, tienen una sección de 12.00 y 15.00 metros lineales, distribuidos de la siguiente manera:

VIALIDAD PROPUESTA:



VIALIDADES:



4.5.- ZONIFICACION PRIMARIA Y ZONIFICACION SECUNDARIA

ÁREA URBANIZADA (AU).

AU. Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento, o que están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Se identificarán con la clave AU.

ÁREAS HABITACIONALES (H)

H4. Las zonas habitacionales comprenden todo tipo de edificaciones para uso habitacional. La numeración es de acuerdo a su densidad de población y de viviendas:

ÁREAS DE RESERVA URBANA (AR)

AR. Áreas de reserva urbana: las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica

RU-CP. Áreas de reserva urbana a corto plazo: las áreas pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de urbanización básica, donde es factible realizarlas de inmediato.

ÁREAS DE USO MIXTO DISTRITAL (MD).

MD. Son las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios; en ellas el uso habitacional no podrá ser menor del 50 por ciento de la zona. Generalmente se constituyen alrededor de los sub-centros urbanos o en corredores urbanos interzonales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente.

ÁREAS COMERCIO DISTRITAL (CD)

CD. Las zonas de uso para el comercio distrital son aquellas que generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos comerciales, en los que se ubican actividades que sirven a amplias áreas del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio para el abasto semanal-mensual.

ZONAS DE EQUIPAMIENTO (EI)

EI. Son las zonas con 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 varios tipos: Vecinal, Barrial, Distrital, Central y Regional. EI-R (regional), EI-B. (barrial).

VIALIDADES REGIONALES.

VR. Carretera federal número 15, consta de dos carriles de circulación la cual vincula las ciudades de Tepic-Guadalajara, por la parte central de la localidad de Ixtlán del Río.

VIALIDADES COLECTORAS Y SUB COLECTORAS.

VC. Consiste en la vialidad dentro del desarrollo habitacional que se encarga de conectar las vialidades internas con el exterior del fraccionamiento.

VSC. Son vialidades dentro del desarrollo Residencial la Cantera cuya finalidad es la enlazar las áreas habitacionales con las vialidades Sub colectoras.

VIALIDADES LOCALES (VL).

VL. El resto de las vialidades se constituyen dentro de ésta jerarquía ya son las que les dan acceso a los lotes y permiten la comunicación con la estructura vial colectoras del fraccionamiento, cuya ubicación se indica en el plano de Estructura Urbana.

4.6.- ZONIFICACION DEL AREA DE ESTUDIO. (PLANO ZONIFICACION DE AREAS).

La zonificación secundaria se define como la asignación de usos y destinos permitidos en las áreas urbanas delimitadas y que constituye un instrumento fundamental para dar sustento legal y técnico a los actos que en materia de ordenamiento territorial y regulación del desarrollo urbano asumen los gobiernos locales. "La zonificación debe estar estructurada para que funcionalmente ofrezca un esquema eficiente a sus habitantes"¹⁰. A través de la cual se dosifican las áreas que debe tener cada uso del suelo de acuerdo a factores como: requerimientos de suelo, vivienda y servicios, intensidad de las actividades económicas desarrolladas o por desarrollar, condiciones socioeconómicas de la población que habita la zona y compatibilidad con la vocación del territorio, entre otros.

En la distribución de usos y destinos que contempla la zonificación secundaria que forma parte del presente plan se tomaron en cuenta los lineamientos metodológicos anteriores, así como lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Dentro de la zonificación secundaria que se presenta gráficamente, 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 Plan Parcial de Urbanización. De la tipología de usos señalada en el artículo 95 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, únicamente, es posible aplicar tres de las diez categorías: Habitacional, infraestructura y equipamiento de acuerdo con la situación actual y perspectivas del área de aplicación.

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

De acuerdo a lo anterior, se asignan los siguientes usos y destinos del suelo en el área de aplicación del presente plan parcial de urbanización:

¹⁰Bazant, Jan. "Manual de Diseño Urbano" Ed. Trillas, México 2000.



ZONA DE USO HABITACIONAL. (PLANO DE LOTIFICACION).

Son las zonas destinadas únicamente a la construcción de vivienda unifamiliar, con un área **6202.46 m²** destinada a la vivienda.

Manzana A, tiene una superficie de **538.90 m²**, el uso de suelo es habitacional alta densidad: 5 lotes unifamiliares, vendibles.

- ✓ Lote 1.- con un área de 105.04 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 2.- con un área de 111.50 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 3.- con un área de 95.47 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 4.- con un área de 95.38 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 5.- con un área de 131.51 m² de medida variable según plano de lotificación.

Manzana B, tiene una superficie de **1,238.52 m²** el uso de suelo es habitacional alta densidad: 11 lotes unifamiliares.

- ✓ Lote 15.- con un área de 107.40 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 16.- con un área de 96.00 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 17.- con un área de 127.20 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 18.- con un área de 127.20 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 19.- con un área de 144.33 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 20.- con un área de 99.93 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 21.- con un área de 100.00 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 22.- con un área de 112.16 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 23.- con un área de 107.20 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 24.- con un área de 107,20 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 25.- con un área de 109.90 m² de medida variable según plano de lotificación.

Manzana C, tiene una superficie de **819.17m²** el uso de suelo es habitacional alta densidad: 6 lotes unifamiliares.

- ✓ Lote 43.- con un área de 126.70 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 44.- con un área de 105.25 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 45.- con un área de 133.40 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 46.- con un área de 182.72 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 47.- Con un área de 140.40m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 48.- Con un área de 130.72 m² de medida variable según plano de lotificación.

Manzana D, tiene una superficie de **956.57m²** el uso de suelo es habitacional alta densidad: 9 lotes unifamiliares.

- ✓ Lote 6.- con un área de 119.00 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 7.- con un área de 95.86 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 8.- con un área de 96.52 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 9.- con un área de 97.24 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 10.- con un área de 98.06 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 11.- con un área de 98.91 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 12.- con un área de 116.48 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 13.- con un área de 117.67 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 14.- con un área de 116.83 m² de medida variable según plano de lotificación.

Manzana E, tiene una superficie de **1,833.45m²** el uso de suelo es habitacional alta densidad: 17 lotes unifamiliares.

- ✓ Lote 26.- con un área de 128.84 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 27.- con un área de 128.00 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 28.- con un área de 127.30 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 29.- con un área de 96.40 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 30.- con un área de 96.00 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 31.- con un área de 96.00 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 32.- con un área de 96.00 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 33.- con un área de 135.01 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 34.- con un área de 128.63 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 35.- con un área de 128.00 m² de medida variable según plano de lotificación.

- ✓ Lote 36.- con un área de 96.00 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 37.- con un área de 96.00 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 38.- con un área de 96.00 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 39.- con un área de 96.00 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 40.- con un área de 96.00 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 41.- con un área de 96.00 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 42.- con un área de 97.27 m² de medida variable según plano de lotificación.

Manzana F, tiene una superficie de **1087.42m²** el uso de suelo es habitacional alta densidad: 9 lotes unifamiliares.

- ✓ Lote 49.- con un área de 106.68 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 50.- con un área de 95.18 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 51.- con un área de 93.35 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 52.- con un área de 95.44 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 53.- con un área de 103.08 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 54.- con un área de 112.58 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 55.- con un área de 125.95 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 56.- con un área de 160.00 m² de medida variable según plano de lotificación.
- ✓ Lote 57.- con un área de 195.16 m² de medida variable según plano de lotificación.

CAPITULO CINCO

5.- PROGRAMATICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL. PROGRAMAS DE ACCIONES A EJECUTAR:

Para la consecución de las metas del Plan Parcial de Urbanización del fraccionamiento "El Manantial", 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 Plan Parcial de Urbanización del fraccionamiento "El Manantial" | Dependencia municipal | X | | |
| 1.2 | Publicación del Plan Parcial de Urbanización del fraccionamiento "El Manantial" | Dependencia municipal | X | | |
| 1.3 | Aplicar las políticas de control del Desarrollo Urbano que se determinan dentro del Plan Parcial de Urbanización del fraccionamiento "El Manantial" | 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 urbana habitacional. | FRACCIONADOR | X | | |
| 2.3 | Construcción de viviendas de tipo popular en el área de aplicación del plan de Desarrollo Urbano | FRACCIONADOR | X | | |
| ACCIÓN | RESPONSABLE | PLAZO | | | |
| | | | Corto | Mediano | Largo |
| 3. Infraestructura | | | | | |
| 3.1 | Proyecto y construcción del sistema de abastecimiento de agua potable para el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización del fraccionamiento "El Manantial" | FRACCIONADOR | X | | |
| 3.2 | Proyecto y construcción del colector general de drenaje sanitario para la captación de aguas negras para el área de aplicación del Plan Parcial de | Urbanización del fraccionamiento "El Manantial" | | | |

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION PARA EL FRACCIONAMIENTO "EL MANANTIAL"
EN IXTLAN DEL RIO, NAYARIT.

FRACCIONADOR _____ X _____

**PLAN PARCIAL DE URBANIZACION PARA EL FRACCIONAMIENTO "EL MANANTIAL"
EN IXTLAN DEL RIO, NAYARIT.**

| ACCIÓN | RESPONSABLE | PLAZO | | | |
|---|---|--------------------------------------|---------|-------|--|
| | | Corto | Mediano | Largo | |
| 3.3 | Proyecto y construcción de la línea primaria para el abasto de energía eléctrica para el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización del fraccionamiento "El Manantial" | FRACCIONADOR / C.F.E. | X | | |
| 3.4 | Entrega – Recepción de las obras de infraestructura del Desarrollo habitacional al Ayuntamiento. | FRACCIONADOR / Dependencia municipal | | X | |
| 4. Vialidad y transporte. | | | | | |
| 4.1 | Proyecto y construcción de las vialidades colectoras y locales que conforman la estructura urbana del fraccionamiento con una superficie total de 3,664.02 m2 | FRACCIONADOR | X | | |
| 5. Áreas de donación. | | | | | |
| 5.1 | Urbanización de las áreas verdes en el área de aplicación del Plan. | FRACCIONADOR | NA | | |
| 5.2 | Urbanización de las áreas de donación. | FRACCIONADOR | NA | | |
| 5.5 | Entrega – Recepción de las áreas de donación al ayuntamiento | FRACCIONADOR / Dependencia municipal | | NA | |
| ACCIÓN | RESPONSABLE | PLAZO | | | |
| | | Corto | Mediano | Largo | |
| 6. Servicios públicos. | | | | | |
| 6.1 | Implantación del servicio de recolección de basura | Dependencia municipal | | X | |
| 7. Protección Ambiental y Riesgo Urbano. | | | | | |
| 7.1 | Acotamiento definición de los carriles de aceleración y desaceleración para garantizar el acceso al desarrollo | Dependencia municipal / | | X | |
| 7.2 | Acotamiento de servidumbres en viales propuestos dentro del área para evitar invasión en los derechos de vía. | SCT, TRANSITO ESTATAL Y MUNICIPAL | | X | |

CAPITULO SEIS

6.- ANEXO GRAFICO

PLANOS DISPOSICIONES GENERALES

PLANO AREA DE ESTUDIO Y AREA DE APLICACIÓN

- P-01, y PD-01

PLANOS DIAGNOSTICO

PLANOS DE CONDICIONANTES NATURALES

- PD-04

PLANO DE USOS DE SUELO ACTUAL

- PD-02

SINTESIS DE DIAGNOSTICO PRONOSTICO

- PD-03

PLANOS DE ESTRATEGIA GENERAL

PLANOS DE ESTRUCTURA URBANA USOS DE SUELO

- PE-01

PLANO DE ZONIFICACION DE AREAS

- PE-02

PLANO DE VIALIDADES URBANAS Y RESTRICCIONES

- PE-03

7.- ANEXO FOTOGRÁFICO:



Vista al Sur del proyecto hacia el Río Grande y la tubería de drenaje sanitario.

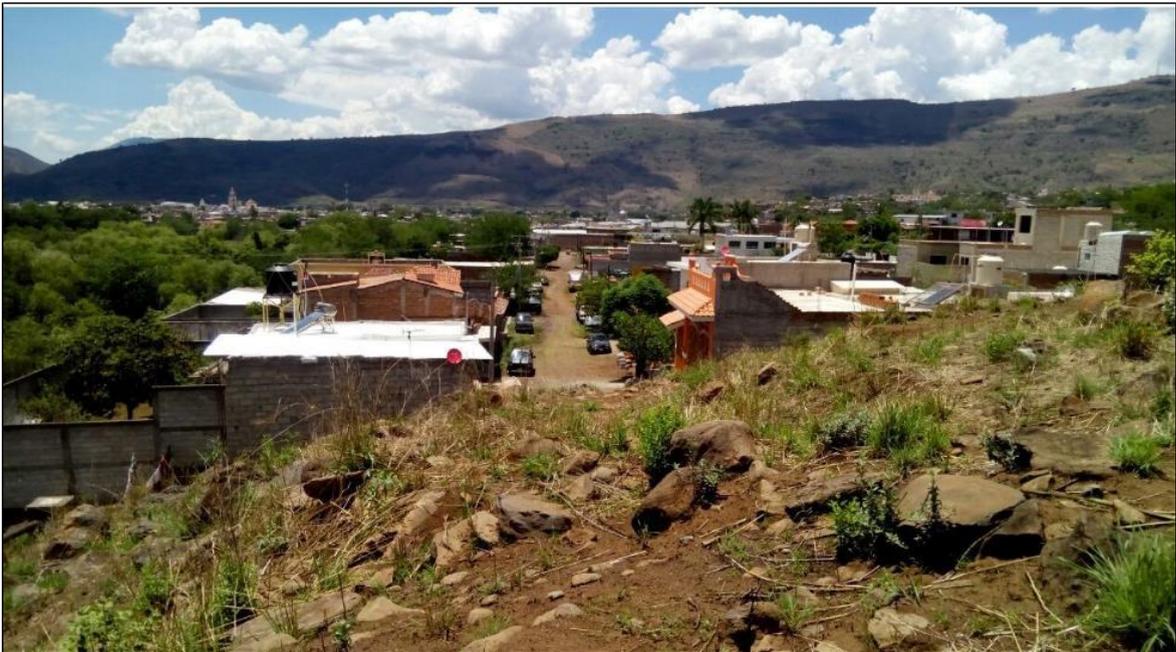


Vista al Noreste, hacia la carretera federal 15 y el cerro de Cristo Rey al Fondo.

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION PARA EL FRACCIONAMIENTO "EL MANANTIAL"
EN IXTLAN DEL RIO, NAYARIT.



Vista al poniente desde el extremo oriente, hacia el centro del poblado.



Vista al poniente desde el límite Sur del predio, se observa la vecindad con la zona habitacional.

**8.- ANEXO DOCUMENTAL HISTORICO LEGAL DEL
FRACCIONAMIENTO:**

No existe un anexo histórico o documental del fraccionamiento