

**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
DEL FRACCIONAMIENTO TIPO POPULAR “REAL
LAS PALOMAS”
UBICADO EN XALISCO, NAYARIT**

I. NIVEL DE ANTECEDENTES

1.1 INTRODUCCIÓN

Con el propósito de dar cumplimiento al ordenamiento territorial y a la planeación del Estado, se ha elaborado el presente instrumento denominado **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Tipo Popular “Real las Palomas” ubicado en Xalisco Nayarit**, el cual permitirá dirigir de manera estratégica y ordenada, acorde a las políticas de desarrollo urbano para el mejoramiento del municipio; el presente predio denominado “Real las Palomas”, cuenta con una superficie de 72,360.20 m², el cual se ubica en la zona este de la ciudad de Xalisco y al sur de la ciudad de Tepic, por lo tanto el presente programa obedece al ordenamiento territorial para el área de aplicación así como de su área de influencia inmediata sentando las bases para la adecuada integración del predio con el entorno urbano existente, buscando cumplir con las condicionantes en materia de planeación urbana y medio ambiente, proponiendo la función del predio con el uso integral de la zona.

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

1.2 MOTIVACIÓN

La ciudad de Xalisco, Nayarit, por su ubicación geográfica es una de las zonas de potencial que demanda vivienda, ya que en la zona se ubican servicios compatibles con la el uso habitacional, y actualmente se presenta incremento poblacional solicitando vivienda y debido a que el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Xalisco ha agotado sus reservas; por lo anterior se plantea el presente instrumento para la conformación de nuevos asentamientos humanos.

Preocupados por obtener una vivienda en un área que brinde certeza jurídica y que reúna las condiciones necesarias para brindar calidad de vida se pretende construir el fraccionamiento denominado “Real las Palomas”, bajo la figura de Fraccionamiento tipo Popular.

1.3 METODOLOGÍA

Para la realización del presente Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Tipo Popular “Real las Palomas” ubicado en el municipio de Xalisco Nayarit, conforma las acciones humanas que se llevan a cabo dentro del ciudad de Xalisco. Se realizará una serie de estudios técnicos con el fin de poder justificar, respaldar y complementar los procedimientos legales para la creación del fraccionamiento Tipo Popular.

1.4 TÉCNICAS PARTICULARES DE CONSULTA

Con el fin de formular el presente documento se realizó una serie de actividades de consulta para obtener la información requerida. Las dos técnicas principales de consultas son:

- Consulta en área de estudio y área de aplicación, con esta técnica se logró la formulación de planos del área de estudio como lo son plano topográfico, plano de lotificación.
- Consulta de los sistemas de información geográfica, así como los reglamentos que rigen los lineamientos para poder formular de forma adecuada el presente documento.

1.5 DATOS GENERALES DE PROYECTO

La acción urbanística a desarrollar es de **Tipo Popular**, teniendo como finalidad el crear un Fraccionamiento apto para cumplir con la necesidad de vivienda y llevar a cabo satisfactoriamente las diversas actividades del ser humano. Lo anterior apegado a la normativa urbana vigente sin impactar de manera negativa el Medio Ambiente.

- **Enunciado del Programa:** Programa Parcial de Urbanización “Real las Palomas”
- **Datos generales del proyecto:**
 - **Tipo de acción urbanística a desarrollar:** Privada
 - **Uso propuesto:** Habitacional
 - **Giro específico:** Vivienda Unifamiliar
 - **Localización:** El predio se encuentra localizado en las siguientes coordenadas geográficas, latitud Norte 21°26'21.50" latitud Oeste 104°50'28.15", se encuentra localizado al Sur de la ciudad de Tepic, al Norte del ejido El Pantanal, al Oeste colinda con una vialidad pavimentada que conecta a la ciudad de Tepic con el ejido El Pantanal y al Este colinda con el fraccionamiento Valle de pantanal.
 - **Superficie: 8-12-60.763 Ha.** (Título de Propiedad No. 000001001643 No. 268 Z2 P1, del ejido de Pantanal, municipio de Xalisco) del cual se desarrollará la superficie de 7-23-60.199 Ha.
 - **Nombre del propietario:** DEGO TERRA S.A.
 - **Número de lotes:** 445 lotes.

1.6 BASES JURÍDICAS

- A NIVEL FEDERAL:
 - CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
 - LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO (publicada en el Diario oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016)
 - LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE (publicada en el Diario oficial de la Federación el 28 de enero de 1988, última reforma publicada DOF 05-06-2018)
 - LEY DE VIVIENDA (publicada en el Diario oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, última reforma publicada DOF 14-05-2019).
- A NIVEL ESTATAL:
 - CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NAYARIT (última reforma publicada en el periódico oficial: 14 de enero de 2017)

- LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE NAYARIT (última reforma publicada en el periódico oficial: 21 de octubre de 2016 y con el ultimo decreto del 04 de abril de 2023)
- LEY MUNICIPAL DEL ESTADO DE NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial el 4 de agosto de 2001)
- LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL NAYARIT (publicada en el periódico oficial del estado de Nayarit el día 25 de abril de 2001, última reforma publicada en el periódico oficial: 4 de julio de 2007 y con el ultimo decreto del 04 de abril de 2023)
- LEY DE INTEGRACION SOCIAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL ESTADO DE NAYARIT (LISPD) (publicada en el periódico oficial del estado de Nayarit el día 15 de mayo de 1996, última reforma publicada el 22 de diciembre de 2006).
- LEY DE MOVILIDAD DEL ESTADO DE NAYARIT (publicada en el periódico oficial del estado de Nayarit el día 07 de enero de 2020).
- LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT (publicada en el periódico oficial: 30 de diciembre de 2019 y con el ultimo decreto del 04 de abril de 2023)
- REGLAMENTO DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT (publicada en el periódico oficial: 17 de noviembre de 2020).
- A NIVEL MUNICIPAL:
 - REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y EXPLOTACIÓN DE MATERIALES PÉTREOS PARA EL MUNICIPIO DE XALISCO, NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 14 de junio de 2006)
 - REGLAMENTO MUNICIPAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DE XALISCO, NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 20 de agosto de 2008)

1.7 CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN

- NIVEL FEDERAL:
 - PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2019-2024 (Publicado en el Diario Oficial de la Federación DOF: 12 de julio del 2019)
 - PROGRAMA NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO (PNOTDU) 2021-2024 (Publicado en el Diario Oficial de la Federación DOF: 02 de junio del 2021)
- NIVEL ESTATAL:
 - PLAN ESTATAL DE DESARROLLO NAYARIT 2021-2027 CON VISIÓN ESTRATEGICA DE LARGO PLAZO (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 04 de noviembre de 2021)

- PROGRAMA SECTORIAL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DERIVADO DEL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO NAYARIT 2021-2027 CON VISIÓN ESTRATÉGICA A LARGO PLAZO (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 13 de diciembre de 2022)
- PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 8 de marzo de 2008)
- NIVEL MUNICIPAL:
 - PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL DE XALISCO, NAYARIT 2021-2024 CON VISIÓN ESTRATÉGICA DE LARGO PLAZO (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 15 de diciembre de 2021)
 - PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE XALISCO, NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit en junio de 1998)
 - PLAN DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA CONURBADA TEPIC-XALISCO, NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 24 de abril de 2004)
 - PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA METROPOLITANA TEPIC-XALISCO, NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 30 de diciembre de 2019)

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

El municipio de Xalisco, Nayarit, se encuentra ubicado entre las coordenadas geográficas extremas, al norte 21°28', al sur 21° 18' de latitud norte; al este 104° 45' al oeste 105° 04' longitud oeste. El municipio de Xalisco representa el 3.4 % de la superficie territorial del Estado, colinda al norte con el municipio de Tepic; al este con los municipios de Tepic, Santa María del Oro, San Pedro Lagunillas y Compostela; al sur con los municipios de San Pedro Lagunillas y Compostela; al oeste con los municipios de Compostela y San Blas. La cabecera municipal lleva el mismo nombre que el municipio, y se localiza al norte 21° 27' latitud norte, al oeste 104° 58' longitud oeste y a una altura de 1000 m.s.n.m.

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

La delimitación del área de estudio se realizó considerando un radio de impacto de aproximadamente 3.8 km alrededor del área de aplicación, dando como resultado una superficie de 10,537,884.4411 m², siendo las coordenadas UTM las que se indican en el cuadro siguiente: (Ver cuadro de construcción plano anexo A-2 **ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN**).

➤ CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DE AREA DE ESTUDIO Y DE APLICACIÓN

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL AREA DE ESTUDIO					
LADO		DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV			Y	X
1	2	2,767.1888	1	2,369,514.7293	514,445.2315
2	3	3,808.5757	2	2,372,281.9181	514,445.2315
3	4	2,767.1888	3	2,372,281.9181	518,253.8072
4	1	3,808.5757	4	2,369,515.3404	518,253.8072
SUPERFICIE = 10,537,884.4411 m ²					

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL AREA DE APLICACION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				1	2,370,803.3111	516,617.9970
1	2	N 15 47'29.19" E	7.000	2	2,370,810.0470	516,619.9020
2	3	N 12 12'41.96" E	45.461	3	2,370,854.4790	516,629.5180
3	4	N 09 30'04.94" E	85.630	4	2,370,938.9340	516,643.6530
4	5	S 81 41'01.76" W	221.290	5	2,370,906.9275	516,424.6898
5	6	S 28 40'11.89" W	104.716	6	2,370,815.0503	516,374.4510
6	7	N 74 50'09.58" W	61.598	7	2,370,831.1633	516,314.9976
7	8	S 30 53'42.75" W	50.092	8	2,370,788.1791	516,289.2770
8	9	S 74 50'09.58" E	63.598	9	2,370,771.5429	516,350.6611
9	10	S 28 40'11.89" W	103.924	10	2,370,680.3606	516,300.8023
10	11	S 75 53'42.80" E	8.862	11	2,370,678.2010	516,309.3970
11	12	S 76 07'44.89" E	49.576	12	2,370,666.3160	516,357.5270
12	13	S 76 10'21.95" E	15.006	13	2,370,662.7295	516,372.0984
13	14	S 76 45'06.32" E	15.031	14	2,370,659.2850	516,386.7290
14	15	S 75 50'31.72" E	37.936	15	2,370,650.0060	516,423.5130
15	16	S 75 58'06.39" E	62.275	16	2,370,634.9070	516,483.9300
16	17	S 88 13'24.01" E	7.160	17	2,370,634.6850	516,491.0870
17	18	S 76 32'16.45" E	36.838	18	2,370,626.1090	516,526.9130
18	19	S 78 34'29.34" E	39.876	19	2,370,618.2100	516,565.9990
19	20	N 15 39'59.68" E	154.741	20	2,370,767.2020	516,607.7850
20	1	N 15 47'29.19" E	37.525	1	2,370,803.3111	516,617.9970
SUPERFICIE = 72,360.199 m ²						

II. DIAGNOSTICO-PRONOSTICO

2.1 ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL ¹

Con el objetivo de conocer los elementos que colaboren 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 la realización en condiciones favorables, sin provocar alteraciones del medio físico.²

2.1.1 TOPOGRAFÍA

El área de estudio se encuentra localizada dentro del Valle de Matatipac, constituido por terrenos planos sobre lo que es la cuenca del Río Mololoa, delimitado al Poniente por la Sierra de San Juan, al Noreste por el Cerro de los Metates o área de La Cantera y al Norte por el Cerro de la Cruz y la Loma Batea, que constituyen barreras físicas para el desarrollo urbano. El área de estudio presenta una topografía como una zona representada por terrenos planos con pendientes ligeras, por lo cual al área de aplicación solo se le tendrá que dar un poco más de pendiente para desalojar fácilmente las aguas pluviales que se precipiten sobre la superficie hacia cualquiera de estas direcciones y encauzarlas a uno de los canales a cielo abierto que se localizan en el área de estudio del

¹ Información de recabada de la página de internet de INEGI <https://www.inegi.org.mx/>.

² OSEAS Teodoro, Mercado Elia, *Manual de Investigación Urbana*, Ed. Trillas, primera edición, 1992, pág. 29.

presente programa. Presenta el 100% de pendiente de 0-2% el cual es óptima, ya que no se presenta ningún problema para el uso urbano, por lo cual se pueden desarrollar desde vialidades, tendido de redes, construcción y obra civil, contando con potencial para uso urbano. El área de estudio presenta un sistema de topografía de Llanura y tiene una elevación máxima de 1120.00 msnm y una elevación mínima de 1040.00 msnm. Dentro del área de estudio la elevación máxima es de 980 msnm y la mínima es de 910 msnm, con una pendiente promedio de 5.60%, mientras que en el área de aplicación la máxima es de 920 msnm y la mínima es de 915 msnm, con una pendiente promedio de 3.50%.

2.1.2 GEOLOGÍA

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. Predominan suelos de tipo Aluvial que se consideran aptos para la agricultura y el desarrollo urbano, ya que contiene una cantidad muy diversa de materiales y minerales, con un grado de permeabilidad alto, a continuación, se presenta el suelo y los tipos de rocas: Suelo Aluvial (Qal). - Formados por el depósito de materiales sueltos, provenientes de rocas preexistentes, que han sido transportados por corrientes superficiales de agua. Son suelos de materiales transportados o depositados en las planicies costeras y valles interiores. Son aluviones estratificados de textura variable. Son suelos recientes o de reciente deposición y carecen de modificaciones de los agentes externos (agua, clima, etc.). Se ubican en áreas ligeramente inclinadas o casi a nivel en las planicies costeras y valles interiores en donde el manto freático está cerca de la superficie y el drenaje por lo general es pobre. Son suelos de alta productividad permitiendo agricultura intensiva y mecanizada, aptos para toda clase de cultivos; corresponde al 99.26% del área de estudio abarcando casi su totalidad con una superficie aproximada de 10,460,009.58 m².

Volcanoclástico. - El territorio cuenta con zonas de subsuelo constituido por Tobas y roca ígnea extrusiva formada de material volcánico suelto o consolidado, el cual presenta diferentes tamaños y composición mineralógica, generalmente; corresponde al 0.41% del área de estudio ubicado al oeste con una superficie aproximada de 43,465.2131 m²

Brecha Volcánica Básica. - Unidad ígnea extrusiva perteneciente al Terciario Superior, constituida por la alternancia rítmica de derrames de basalto vesicular color negro y brecha volcánica color gris y rojo oscuro. La unidad pertenece a la Formación San Cristóbal, y yace discordante sobre las rocas ácidas del terciario superior y las rocas sedimentarias del cretácico su expresión morfológica es de mesetas, algunas veces coronadas por conos cineríticos; correspondiente al 0.33% ubicado en la parte noreste del área de estudio con una superficie aproximada de 34,409.6465 m².

2.1.3 EDAFOLOGÍA

El análisis edafológico del área de estudio que permite conocer las propiedades físicas, químicas y morfológicas del suelo, se identifican los siguientes tipos cuya localización se detalla a continuación.

Greysol: Gleysoles son suelos con influencia de agua freática encima de una profundidad de 40 cm. En la mayoría de los Gleysoles se distingue un horizonte permanentemente saturado con agua freática y encima del mismo un horizonte del ascenso capilar. En el horizonte saturado se presentan condiciones reductoras, se forman hierro y manganeso reducidos y el horizonte presenta colores de reducción (gris, negro, azul claro etc); se ubica en la zona centro del área de estudio, corresponde al 54.62% del área de estudio.

Umbrisol. - El término Umbrisol deriva del vocablo latino "umbra" que significa sombra, haciendo alusión al color oscuro de su horizonte superficial. Los Umbrisoles se desarrollan principalmente sobre materiales de alteración de rocas silíceas, predominantemente en depósitos del Pleistoceno y Holoceno. Predominan en terrenos de climas fríos y húmedos de regiones montañosas con poco o ningún déficit hídrico. El perfil es de tipo AC, con un horizonte B ocasional. Los Umbrisoles naturales soportan una vegetación de bosque o pastizal extensivo. Bajo un adecuado manejo pueden utilizarse para cereales, cultivos de raíz, té y café. Esta dividida en dos partes en la zona este y oeste; corresponde al 41.29% del área de estudio.

Luvisol. - El término Luvisol deriva del vocablo latino "luere" que significa lavar, haciendo alusión al lavado de arcilla de los horizontes superiores para acumularse en una zona más profunda. Está limitado al desarrollo urbano por sus propiedades de expansión y contracción. Se ubica en la parte sureste; corresponde al 2.46% del área de estudio.

Sin clasificación. - En el área de estudio se encuentran dos polígonos sin clasificación, la mayor parte es de la localidad de Pantanal ubicado al suroeste y una pequeña parte de la colonia El Verde ubicado al noreste, la cual es considerada como suelo urbano, lo anterior corresponde al 1.63% del área de estudio.

2.1.4 CLIMA

Se distinguen por localizarse en el grupo de climas cálidos A y al subgrupo de clima semicálidos subhúmedo A(C). Lo referente a la temperatura medio anual la información se recaba en la estación meteorológica de Trigomil, el área en estudio registró una temperatura media anual promedio de 19.1 grados centígrados en el período de 1983 a 1994. En ese mismo lapso la temperatura del año más frío fue de 18.4 grados centígrados y la temperatura el año más caluroso de 20.1 grados centígrados. Las variaciones dentro del área en estudio son del orden de los 2 a 3° C. La temperatura media mensual considerando la misma fuente en el período 1983-1994 osciló entre los 14.8 grados centígrados, promedio registrado en los meses de febrero y 22.4 grados centígrados en los meses de junio. En ese lapso el mes más frío registró 13.1 grados centígrados y el mes más caluroso en 22.9 grados centígrados, ambos en el año de 1994. La precipitación total anual En el período de 1981 a 1995 el área en estudio presentó una precipitación total anual promedio de 1,232.4 mm. La precipitación registrada del año más seco fue de 827.2 mm y la del año más lluvioso de 1,582.0 mm en ese lapso, con humedad del suelo 8 meses.

2.1.5 HIDROLOGÍA DE LA LOCALIDAD

El área de estudio se sitúa en la Cuenca Río Santiago-Aguamilpa, en la Región Hidrológica 12 (Lerma-Santiago), dicha región está ubicada en la zona centro-occidente del país; comprende una extensión territorial de 191,500 kilómetros cuadrados, en la que se localizan los estados de Aguascalientes, Colima, Guanajuato, Jalisco, Estado de México, Michoacán, Nayarit, Querétaro y Zacatecas. En el año 2012 contaba con una población de 23'272,457 habitantes. En el municipio de Xalisco se cuenta con la región hidrológica de Huicicila (70.82%) y Lerma-Santiago (29.18%), en las cuencas de R. Huicicila-San Blas (70.82%) y R. Santiago-Aguamilpa (29.18%) y la subcuenca de R. Huicicila (35.58%), R. Ixtapa (35.21%), R. Tepic (29.18%) y R. San Blas (0.03%) con corrientes de agua perennes de Huicicila, Miravalles, Trigomil, Ixtapan, Refilión, El Limón, Los Cuarenta, El Naranjo, La Pitahaya, San Juan y Piedras Negras y las aguas intermitentes: La Víbora, Majadas, El Oro, El Capulín y El Ahijadero. El escurrimiento superficial tiene una precipitación medio anual con Coeficiente de escurrimiento de 10 a 20% (el área de estudio cuenta con el 100%). Dentro del área de estudio se encuentra varias corrientes Intermitente y perennes dichas corrientes se encuentran como canales de riesgo alejadas del fraccionamiento "Real las Palomas" el cual no genera riesgo a la zona. Dentro del área de estudio no se encuentra ningún punto de muestreo de Pozo, pero se localiza en un área de concentración de pozo de 24620 de acuerdo al INEGI, fuera del área de estudio existen varios puntos de muestreo de pozo como es al sur, este y oeste. También se encuentra en la unidad geohidrológicas 6a con el 100% el cual consisten en material no consolidado con rendimiento alto 6a que es una unidad constituida principalmente por suelos, arenas, gravas, conglomerados y/o tobas arenosas mal compactadas que presentan permeabilidad media o alta, con buena capacidad para almacenar agua debido a su buena porosidad producto de su grado de cementación. Las obras de explotación existentes en esta unidad tienen rendimiento entre 10 y 40 litros por segundo.

2.1.6 USO DEL SUELO Y VEGETACIÓN

La vegetación de acuerdo al mapa de INEGI se encuentra en Vegetación Inducida y No Aplicable, siendo la última, la que abarca un mayor porcentaje (93.82%) de la zona estando dentro del Agroecosistema del Agrícola, Pecuario y Forestal, estos sistemas son los manejados por el hombre y que constituyen una cubierta de vegetación manejada en las que inciden las Zonas Urbanas, Cuerpos de Agua, Áreas Desprovistas de vegetación y Asentamientos Humanos. Vegetación Inducida. – también conocida como pastizal inducido Es aquél que surge cuando es eliminada la vegetación original. Este pastizal puede aparecer como consecuencia de desmontes de cualquier tipo de vegetación; también puede establecerse en áreas agrícolas abandonadas o bien en terrenos que se incendian con frecuencia. Se localiza en la parte sureste del área de estudio con un porcentaje de 6.18%. Referente a la zona identificada como No Aplicable de INEGI se puede observar como la vegetación de forma exuberante y entre las especies más vistosas, se encuentran vegetación secundaria en la que predomina el estrato herbáceo pasto pangola (*Digitaria Ciliaris*) y huizache (*acasia farnesiana*).

2.1.7 FAUNA

En virtud de que el territorio del área de estudio ha estado sujeto a los impactos y modificaciones ambientales, provocadas tanto por los usos urbanos como por la agricultura intensiva, las diferentes especies animales oriundas de la zona han emigrado hacia otras zonas donde la presencia humana es menor o inexistente.

2.1.8 RIESGO Y VULNERABILIDAD DEL MEDIO NATURAL

Con respecto al vulcanismo, el municipio se encuentra influenciado por el volcán Sanganguey, el cual está ubicado a 17 Km.; ha registrado erupción en 1742 y en 1859, siendo poco documentado e ignorados los daños producidos. Por las características de afectabilidad de los fenómenos volcánicos asociados a las erupciones y por la ubicación geográfica del volcán, en una contingencia. El territorio del municipio, está expuesto a una serie de fenómenos naturales que a menudo dan lugar a situaciones de desastre y provocan daños directos en las actividades productivas, el equipamiento, la infraestructura y la pérdida de vidas y activos, entre otros. Sin embargo, hay una serie de daños indirectos que, además de tener un costo difícil de cuantificar, provocan desintegración familiar y desplazamientos de población, propician cambios en el uso del suelo y favorecen la reproducción de la pobreza, entre otras graves consecuencias. El principal riesgo en el área de estudio es el radio de influencia sobre la erupción del volcán El Ceboruco. También se considera como riesgos y vulnerabilidad de moderado a intenso en un 100% del área de estudio los siguientes: Deslizamiento, contaminación del suelo y contaminación del agua.

2.2 ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

2.2.1 ESTRUCTURA URBANA

La ciudad de **Xalisco** está situada en el Municipio del mismo nombre en el Estado de Nayarit. De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en el Censo de población y vivienda 2020 el municipio esta conformado por 106 zonas habitacionales mencionadas en le tabla siguiente:

NO.	CLAVE	NOMBRE	LONGITUD	LATITUD
1	0001	Xalisco	104°53'59.048" W	21°26'37.274" N
2	0002	Adolfo López Mateos (Las Veredas)	104°56'11.780" W	21°20'14.452" N
3	0003	Altavista [Rancho]	104°48'54.454" W	21°22'16.408" N
4	0004	Aquiles Serdán	104°53'17.054" W	21°22'54.633" N
5	0005	El Carrizal	104°55'55.000" W	21°22'42.000" N
6	0006	Cofradía de Chicolón	104°58'43.123" W	21°21'54.651" N
7	0007	El Cuarenteño	105°01'44.545" W	21°27'29.232" N
8	0008	La Curva	104°50'18.823" W	21°21'31.151" N
9	0009	El Italiano	104°58'34.000" W	21°22'41.802" N
10	0011	Emiliano Zapata (Majadas)	104°54'51.216" W	21°21'54.424" N
11	0012	El Malinal	105°01'30.000" W	21°22'11.000" N
12	0013	Ocote del Rayo	104°57'56.729" W	21°23'21.578" N

NO.	CLAVE	NOMBRE	LONGITUD	LATITUD
13	0014	Palapita	105°03'34.116" W	21°25'41.903" N
14	0015	Pantanal	104°51'35.390" W	21°25'38.766" N
15	0017	San José de Costilla (Estación Costilla)	104°51'16.589" W	21°21'42.344" N
16	0020	El Tepozal	105°03'53.597" W	21°23'14.998" N
17	0021	Testerazo	104°53'33.779" W	21°24'07.288" N
18	0022	Trigomil	104°47'33.973" W	21°23'37.227" N
19	0028	San Antonio	105°03'55.469" W	21°22'13.759" N
20	0029	Los Ángeles	104°53'02.440" W	21°27'16.829" N
21	0034	La Mesa del Potrero (La Ceiba)	104°57'36.030" W	21°25'33.890" N
22	0042	Juan Escutia (Guajolotes)	105°06'50.489" W	21°20'57.198" N
23	0043	Los Compadres (El Marino)	104°54'24.174" W	21°25'39.703" N
24	0044	El Palmar	105°06'20.337" W	21°21'09.038" N
25	0050	El Italiano (El Salvial)	104°59'16.339" W	21°22'36.518" N
26	0060	La Casa Anaranjada	104°52'35.039" W	21°27'13.809" N
27	0069	Los Fortines	104°48'55.011" W	21°19'49.065" N
28	0072	Los Isiordia (Chaparro Gómez)	104°53'40.295" W	21°26'07.099" N
29	0074	El Maguey	104°52'02.386" W	21°25'37.207" N
30	0076	Lindavista	104°53'50.174" W	21°23'40.496" N
31	0078	Las Higueras	105°02'41.855" W	21°23'09.036" N
32	0079	Los Camichines	104°52'09.301" W	21°26'04.065" N
33	0081	La Noria	104°59'31.464" W	21°29'05.892" N
34	0082	El Puente	104°54'32.546" W	21°18'24.694" N
35	0083	Leonor Langarica Pérez	104°53'34.000" W	21°25'41.000" N
36	0088	La Flor	104°49'40.372" W	21°20'55.877" N
37	0090	Lomas Altas	104°51'09.328" W	21°25'35.312" N
38	0095	El Arroyito [Rancho]	104°47'45.822" W	21°23'56.425" N
39	0096	Arroyo de la Muerte	104°47'51.476" W	21°23'56.648" N
40	0097	El Capiro [Rancho]	104°48'57.346" W	21°19'57.431" N
41	0098	Jordán [Rancho]	104°51'37.040" W	21°20'33.570" N
42	0099	Las Tinajitas	104°53'45.856" W	21°23'35.712" N
43	0100	Los Encinos [Granja]	104°54'47.365" W	21°18'27.913" N
44	0102	La Tunita	104°56'49.646" W	21°23'53.205" N
45	0103	La Jaleña	104°53'18.105" W	21°26'08.831" N
46	0104	Amador [Empacadora]	104°54'20.244" W	21°22'21.968" N
47	0106	Los García	104°55'46.268" W	21°22'44.387" N
48	0109	Los Córdoba	104°55'54.485" W	21°26'02.754" N
49	0110	El Avión [Granja]	104°53'43.716" W	21°26'13.057" N
50	0111	Los López [Rancho]	104°55'53.404" W	21°26'10.406" N
51	0112	Sol de Oro	104°58'07.875" W	21°25'02.621" N
52	0113	Loma Bonita [Colonia]	104°52'00.087" W	21°25'26.938" N

NO.	CLAVE	NOMBRE	LONGITUD	LATITUD
53	0114	Las Pilas [Rancho]	104°51'30.613" W	21°24'58.123" N
54	0115	El Fresnito	104°51'22.535" W	21°24'45.689" N
55	0116	La Cofradía [Rancho]	104°51'16.636" W	21°24'32.658" N
56	0118	Yoreme [Rancho]	104°55'24.786" W	21°19'27.745" N
57	0120	La Montaña (U.M.A. Parque Natural)	104°48'30.242" W	21°21'12.660" N
58	0122	San Rafael [Rancho]	104°48'03.198" W	21°23'50.886" N
59	0123	El Mirador	104°54'39.298" W	21°27'06.829" N
60	0124	Las Palmas [Rancho]	104°55'06.510" W	21°19'16.678" N
61	0125	Playa Verde	104°54'13.551" W	21°25'54.678" N
62	0126	Esperanza [Rancho]	104°54'19.727" W	21°22'19.437" N
63	0127	La Herencia [Rancho]	104°54'40.123" W	21°27'11.345" N
64	0128	El Verde	104°49'39.858" W	21°27'06.068" N
65	0129	Crucero de Camichín	104°50'17.313" W	21°27'58.904" N
66	0131	Colonia la Ladrillera	104°50'32.681" W	21°25'52.146" N
67	0132	Los Rosales	104°49'39.835" W	21°25'40.047" N
68	0135	La Castañona	104°49'49.101" W	21°25'54.991" N
69	0136	Jesús Bobadilla	104°50'28.163" W	21°27'17.953" N
70	0138	El Zorro	104°49'36.590" W	21°25'44.193" N
71	0140	El Borbollón	104°49'48.203" W	21°26'43.809" N
72	0141	San Patricio	104°50'42.899" W	21°26'44.539" N
73	0143	Rancho de Don Tito	104°50'04.705" W	21°26'16.986" N
74	0144	El Sabino	104°50'35.425" W	21°27'12.063" N
75	0145	Un Rinconcito de Nayarit	104°49'58.266" W	21°26'30.901" N
76	0146	El Puente	104°50'10.707" W	21°26'17.270" N
77	0147	El Milagro	104°50'07.962" W	21°26'55.699" N
78	0151	El Espinal	104°50'30.503" W	21°26'15.188" N
79	0154	Valle de Pantanal	104°50'11.942" W	21°26'21.780" N
80	0155	Lagos del Verde	104°50'11.266" W	21°27'27.321" N
81	0156	Guadalupe Gómez Ruiz	104°50'27.522" W	21°27'11.933" N
82	0157	El Huizache	104°50'58.065" W	21°27'10.391" N
83	0159	El Zoquite	104°49'47.877" W	21°25'31.368" N
84	0161	Valles del Nayar	104°50'36.945" W	21°26'56.282" N
85	0162	Juan Gabriel Cortez	104°50'16.619" W	21°27'03.288" N
86	0163	El Guamuchilito	104°50'22.108" W	21°27'14.703" N
87	0165	El Sauce y la Palma	104°50'49.731" W	21°25'51.491" N
88	0166	El Paso Blanco (Ismael Quezada)	104°50'46.539" W	21°25'53.494" N
89	0167	El Sauz	104°50'45.837" W	21°26'56.259" N
90	0168	Los Viveros	104°50'47.802" W	21°25'55.771" N
91	0169	Las Palomas	104°50'23.230" W	21°27'11.583" N
92	0171	Palomas	104°50'19.128" W	21°26'11.358" N

NO.	CLAVE	NOMBRE	LONGITUD	LATITUD
93	0173	Las Palmas [Rancho]	104°49'06.840" W	21°25'57.462" N
94	0176	Rancho Viejo	104°50'03.461" W	21°27'00.796" N
95	0178	Valle de la Saucera	104°49'02.838" W	21°24'44.244" N
96	0180	Las Azaleas	104°50'45.222" W	21°27'14.975" N
97	0181	La Guadalupana	104°50'39.850" W	21°27'13.382" N
98	0182	Melesio González [Lienzo Charro]	104°50'46.821" W	21°27'13.632" N
99	0183	El Verde [Rancho]	104°50'36.197" W	21°27'22.562" N
100	0184	El Platanar	104°50'55.976" W	21°26'37.427" N
101	0185	Agrícola Ganadera RIVASA	104°50'44.517" W	21°26'43.085" N
102	0187	Rancho Seco	104°51'09.270" W	21°26'51.771" N
103	0189	Tayugui	104°51'03.387" W	21°27'19.274" N
104	0191	Palomas [Bloquera]	104°51'02.150" W	21°26'55.294" N
105	0192	El Refugio [Granja Porcina]	104°50'59.702" W	21°27'17.574" N
106	0194	Salvador Olivares	104°51'01.023" W	21°27'51.596" N

Fuente: Censo de población y vivienda 2020 (INEGI)

Dentro del área de estudio se encuentran la Colonia Las Palomas, Fraccionamiento Palomas Doradas, Fraccionamiento Valle Magno, Colonia El Armadillo, dentro del área de estudio en la zona norte se localizan los asentamientos irregulares conocidos como la colonia Valles del Nayar I y colonia Valles del Nayar II, al suroeste se encuentra una parte de la colonia Pantanal, al centro se localiza la colonia conocida como Valle de Pantanal y por último en la zona noreste se ubica la colonia El Verde. El resto del área son de tipo industrial y agrícola como son: concreteras, plantas de asfalto y fábrica de block, bodega de blocks y granjas avícolas.

2.2.2 TENENCIA DEL SUELO

Dentro del polígono de estudio se ubica propiedad privada, ejidal, federal, estatal, caminos saca-cosechas y algunas zonas no se encuentran registradas en el Registro Agrario Nacional (RAN), lo que respecta a los asentamiento humano está integrado en su totalidad por pequeños propietarios y de manera dispersa se encuentran tierras de dominio pleno o propiedad privada, las superficies ejidales se ubica alrededor en varias partes de la zona a estudiar, más sin embargo es importante considerar su ubicación dentro del contexto territorial, la superficie aproximada se manifiesta como en la tabla siguiente:

Tabla 1.- Tenencia del suelo

PROPIEDAD	SUPERFICIE M2.	%
Propiedad ejidal El Pantanal	4,975,184.73	47.21%
Propiedad ejidal Trigomil	900,813.80	8.55%
Propiedad ejidal Los Fresnos	629,039.84	5.97%
Pequeña propiedad	514,814.50	4.89%
Dominio pleno	510,487.40	4.84%
No cuenta con registro del RAN	2,102,277.95	19.95%

Parcela Escolar	19,066.34	0.18%
Propiedad estatal	161,760.37	1.54%
Propiedad federal	215,154.30	2.04%
Camino sacacosechas	509,285.20	4.83%

Fuente: Elaboración propia e información del RAN.

2.2.3 USO DE SUELO

El predio se encuentra ubicado en el sistema de planeación vigente del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tepic, publicado en el periódico oficial del estado de Nayarit el día 17 de abril del 2010, donde se ubica dentro del plano E-2 Utilización General de Suelo, en el Distrito 01, Subdistrito 08, San Cayetano-Aeropuerto el cual señala los siguientes usos:

Tabla 2.- Uso de suelo.

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2.	%
Comercio y Servicio Barrial (CS-B)	208,467.70	1.98%
Habitacional densidad media (H3)	735,785.46	6.98%
Habitacional densidad alta (H4)	1,545,167.99	14.66%
Granjas y Huertos (GH)	357,277.12	3.39%
Turístico Campestre (TC)	2,231,599.12	21.18%
Equipamiento Especial (EE)	20,742.62	0.20%
Infraestructura (IN)	966.76	0.01%
Industrial Ligera (I1)	521,721.17	4.95%
Equipamiento Regional (ER)	584,232.67	5.54%
Servicio a Industria y Comercio (SI)	2,080,194.43	19.74%
Sin uso según Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Xalisco PDUCP	1,174,342.30	11.14%
Vialidades	1,077,387.12	10.22%
AREA DE ESTUDIO	10,537,884.44	100.00%

Fuente: Elaboración propia y PMDU TEPIC.

Cabe señalar que el instrumento vigente que abarca el predio (Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tepic), ya tiene 13 años desde su publicación, y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Xalisco tiene 25 años por lo que la traza urbana ha crecido hacia la zona sur del municipio de Tepic y este del municipio de Xalisco por lo que se encuentra dentro de la zona metropolitana de Tepic-Xalisco; tomando en consideración lo anterior, se realiza el presente estudio de Programa Parcial para el cambio de uso de suelo, y de igual manera la infraestructura urbana se ha incrementado favorablemente siendo factible los servicios para el desarrollo.

2.2.4 VIALIDAD

Respecto a su sistema vial, está integrado por vialidades de todos los niveles, destacando en primer término el sistema vial Regional; como la carretera Federal 15 Tepic-Guadalajara, Libramiento Tepic, así mismo la vialidad regional que conecta a Xalisco con el poblado de El Pantanal y la vialidad que conecta a Xalisco con Puerto Vallarta. También es importante mencionar el Libramiento Xalisco-Pantanal de jurisdicción Estatal, dicho libramiento conecta a la derecha a

la localidad de El Pantanal convirtiéndose en la calle 20 de Noviembre y del lado izquierda llega a la ciudad de Xalisco convirtiéndose en la calle Mina.

Otro grupo de vialidades importantes con carácter de principales son red de Avenidas clasificadas como principales y colectoras, como la vialidad con nombre Palomas y 20 de Noviembre (sub ramal El Pantanal). De acuerdo a la constancia de compatibilidad urbanística con numero de oficio DGDUEXT/329/2021 emitida por Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Ecología de Xalisco, el 21 de diciembre del 2021, en el cual se menciona que pasa una vialidad y esta debe ser respetada, por el cual mediante reuniones y mesa de debate, con Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Ecología de Xalisco, se llegó a concluir que se incorporaría la vialidad colectora de 15 metros establecida en el plano E-2 Zonificación Secundaria y en el plano E-3 Estructura Vial, establecidas en este programa parcial de urbanización, ya que la proyectada en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tepic 2010, no tiene continuidad, además de no ser congruente con los diferentes certificados parcelarios colindantes y el levantamiento topográfico físico de las vialidades colindantes. Por el cual lo establecido en el diseño urbano de este programa es congruente. Para entrar al predio del fraccionamiento “REAL LAS PALOMAS” se ingresa por la calle Palomas de jurisdicción estatal con dos carriles en los dos sentidos, actualmente se encuentra pavimentada y en buen estado con una sección de 7.00 metros.

2.2.5 INFRAESTRUCTURA

2.2.5.1 AGUA POTABLE

Respecto al servicio de agua potable, en el área de estudio la cobertura de este servicio, estando cubierto aproximadamente un 80% y en área de aplicación no cuenta con el servicio; el municipio de Xalisco es abastecido por 5 pozos el primero llamado “El Solito” con una profundidad de 150 metros, ubicado en la colonia 25 de abril por la calle Rey Nayar y José Santos Godínez, con un consumo de 20 lt/seg, el cual tiene un motor de 100 HP, durante las 24 horas el líquido es enviado a través de una línea de 8” de asbesto; el segundo pozo llamado el “El Guayabo” con un consumo de 80 lt/seg, el cual tiene un motor de 250 HP; el tercer pozo llamado “Guadalupe Victoria” con un consumo de 50 lt/seg; el cuarto pozo llamado “Sutsen” con un consumo de 55 lt/seg; el quinto pozo llamado “Los Acosta” con un consumo de 15 lt/seg. Los cuales se encuentran especificados en la siguiente tabla:

Tabla 3.- Información sobre pozos.

No.	POZO	CONSUMO	OBSERVACIONES
1	EL SOLITO	20 Lt/Seg	Motor 100 HP
2	EL GUAYABO	80 Lt/Seg	Motor 250 HP
3	GUADALUPE VICTORIA	50 Lt/Seg	
4	SUTSEN	55 Lt/Seg	
5	LOS ACOSTA	15 Lt/Seg	

Fuente: OROMAPAS Xalisco

Los pozos mencionados anteriormente envían el agua a los tanques que se describen en la siguiente tabla:

Tabla 4.- Información sobre tanques

No.	CAPACIDAD	MATERIAL	OBSERVACIONES
1	300 M3	TANQUE SUPERFICIAL MAMPOSTERÍA	ABASTECIDO POR EL POZO 1
2	320 M3	TANQUE SUPERFICIAL MAMPOSTERÍA	ABASTECIDO POR EL POZO 1
3	1000 M3	TANQUE SUPERFICIAL MAMPOSTERÍA	ABASTECIDO POR EL POZO 3
4	400 M3	TANQUE SUPERFICIAL MAMPOSTERÍA	ABASTECIDO POR EL POZO 2
5	500 M3	TANQUE SUPERFICIAL CONCRETO	ABASTECIDO POR EL POZO 5

Fuente: OROMAPAS Xalisco

En la inmediación al predio no cuenta con agua potable entubada, los fraccionamientos más próximos censados por el INEGI son el fraccionamiento Valles del Nayar 1 y 2, pero al parecer este mismo no cuenta con sistema, por el cual en el predio se pretende que el fraccionamiento cuente con su propio tanque y propio pozo profundo. El sistema de funcionamiento, es por gravedad, esto limita en el abastecimiento de los lugares, donde por diferencia de niveles no llega el agua. En la actualidad existen 18,427 tomas registradas en el municipio de Xalisco.

2.2.5.2 DRENAJE SANITARIO

En Xalisco, existen tres colectores que cruzan de Poniente a Oriente la ciudad, siguiendo la pendiente natural del terreno desde las faldas del cerro de San Juan. Estos colectores emiten sus descargas en una planta de tratamiento con capacidad de 60 a 64 lts/seg. Misma que se encuentra sin funcionamiento en la actualidad. En el servicio de drenaje, el municipio de Xalisco cuenta con el 79.04% de cobertura en las viviendas, ya que de acuerdo al censo de población y vivienda 2020 de INEGI se tiene un total de 23,408 viviendas en el municipio de Xalisco de las cuales 18,503 viviendas cuentan con drenaje ya sea conectado a la red pública; una fosa séptica o tanque séptico (biodigestor); una tubería que va a dar a una barranca o grieta, río, lago o mar. Lo anterior comprende las viviendas particulares para las que se captaron las características de la vivienda, clasificadas como: casa única en el terreno; casa que comparte terreno con otra(s); casa dúplex; departamento en edificio; vivienda en vecindad o cuartería; vivienda en cuarto de azotea de un edificio y no especificado de vivienda particular. Incluye a las viviendas particulares sin información de ocupantes; sin embargo, en la Colonia aledaña a estos futuros fraccionamientos, la forma de desalojar las aguas negras es mediante fosas sépticas, ya que no se cuenta con la descarga a la red municipal. En el resto del área de estudio no existe sistema de

alcantarillado sanitario, al igual que en el agua potable, cada propiedad privada se encarga de desarrollar su sistema para evacuar las aguas negras, jabonosas y demás.

2.2.5.3 ENERGIA ELECTRICA

Energía eléctrica

En el suministro de este servicio, Nayarit goza de muchas ventajas con respecto a otras entidades cercanas ya que Nayarit tiene garantizada la generación, distribución y consumo de energía eléctrica con una potencia real instalada de 962.9 megawatts y una generación neta de energía de 1,397.8 gigawatts p/hora. En el municipio de las 12,952 viviendas particularmente habitadas, el 97.01% de la población de tienen cobertura de energía eléctrica. El servicio de electricidad, en la cabecera municipal presenta mayor cobertura, solo el 4.88% presenta déficit medio, en contraparte el 23.53% presenta déficit alto. El municipio, de acuerdo con el Anuario Estadístico de Nayarit 2013, de las viviendas que cuentan con el servicio, el total de usuarios es de 21,739 de estos 19,790 son de uso doméstico; 64 de alumbrado público; 16 para bombeo de agua potable; 24 para uso agrícola; y 1,845 para uso industrial y de servicios. Las viviendas que no cuentan con el servicio de energía eléctrica solo representan el 2.09%, cifra inferior a la que se reporta a nivel estatal que es de 3.56%. La energía proviene de la Subestación Xalisco I, misma que abastece el 98 % del área urbana actual, lo que significa que sólo un 2 % de las casas habitación no cuenten con el servicio. Este es el servicio de infraestructura con mayor cobertura. Este es el servicio de infraestructura con mayor cobertura en la cabecera municipal, pero es de señalarse que se tiene un déficit en lo correspondiente al alumbrado público; es decir, existe la infraestructura (postería y red), sin embargo; se presentan varias causas por las que no se observa iluminación en la zona urbana y que estas obedecen a algunas de las siguientes circunstancias: falta de luminaria, falla en el sistema (balastra, fotocontactor), robo de cableado o una combinación de estas; por esta razón, se requiere mejorar la eficiencia en el servicio.

Actualmente, se tiene en proceso de elaboración un proyecto que constará de cuatro etapas, mismo que va encaminado al mejoramiento de las redes de media y baja tensión para la ciudad de Xalisco, ya que las fluctuaciones de energía que se producen sobre todo durante el temporal de lluvias, afectan gran parte del centro de población y que se refleja en la interrupción del servicio de energía eléctrica; así como, en daños a los equipos electrodomésticos.

En el área de estudio aun cuando se encuentra alejada de la mancha urbana de Xalisco, sus colindantes si cuentan con este servicio a un 80% de cobertura aproximadamente; la red de abastecimiento proviene desde el libramiento Tepic-Guadalajara y se adentra por la vialidad con nombre de Palomas hacia el rancho del Armadillo y conectando por esa misma vialidad, hacia el sub- ramal El Pantanal.

2.2.5.4 VIALIDAD Y TRANSPORTE

Infraestructura de la vialidad del área de estudio

La vialidad regional que conecta con en el área de estudio (libramiento carretero oriente) es de pavimento asfáltico y se encuentra en buen estado, respecto a la vialidad carretera camino el Pantanal se trata de una vía de pavimento asfáltico en excelente estado, con un sistema de drenaje adecuado a un entorno en transición. Canalización pluvial hacia el río Mololoa y arroyo El Indio colindante al libramiento carretero. Así como machuelo adecuado a este tipo de vialidades de uso agrícola-urbano. Dentro de la localidad de Pantanal la infraestructura es de empedrado en buen estado, el resto del área de estudio cuenta con brechas y caminos sacacosechas de terracería actualmente en buen estado, algunas áreas urbanizadas, presentan pavimento asfáltico (entrada al colegio Simón Bolívar). De lo anterior se determina que la mayor parte de las vialidades se encuentran en un estado aceptable, lo cual permite un flujo vehicular adecuado a la sección del arroyo y tipo de superficie de rodamiento, presentándose problemas de áreas carentes de pavimentación solamente en los tramos anteriormente mencionados.

Transporte

El transporte público de pasaje funciona tanto en el área urbana, como de enlace hacia Tepic y otras poblaciones situadas al Sur de Xalisco. No cuenta con terminal alguna, pero realiza recorridos que alcanzan al 60% del área urbana. Existen cinco rutas distribuidas en el área urbana y 64 autobuses (tanto de servicio local como aquel que tiene como destino final a poblaciones como Tepic, La Curva, Emiliano Zapata, Aquiles Serdán y El Testerazo) que circulan en el 60% del área urbana. El transporte foráneo tampoco cuenta con terminal, ya que casi en su totalidad son corridas de paso, los únicos servicios locales son aquellos que se dirigen hacia las partes serranas del municipio. Dentro del área de estudio se cuentan con transportes de paso como la ruta combi San Cayetano, que transita por toda la carretera Tepic- Guadalajara con cruce a calle Paricutin; con horarios de 6:30 a 8:30, 12:30 a 14:00 y de 7:00 a 10 de la noche; además de las rutas de combi: El Refugio, Camichín de Jauja, Pantanal, y la ruta de Santa María del Oro, La Labor, que pasan por la carretera federal Tepic-Guadalajara, también la combi Corregidora, con un costo de \$10.00 y con una circulación de cada 15 minutos con 6 unidades en total; así como transporte privado y taxis.

2.2.6 EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN Y CULTURA

El área de estudio cuenta con equipamiento educativo, desde preescolar hasta preparatoria; siendo los siguientes en la localidad de Pantanal: Jardín de Niños. - Cuenta con dos planteles educativos, el primero "Irene Dosal Castillo" atiende a 138 alumnos con un turno de operación y 6 aulas; el segundo llamado Sor Juana Inés de la Cruz "atiende a 8 alumnos con un turno de operación y cuenta con un aula; Esc. Primaria. - La localidad de Pantanal cuenta con dos escuelas primarias, una de ellas llamada "Prisciliano Sánchez" atiende a 313 alumnos, con un turno en servicio y cuenta con 11 aulas; la segunda es la primaria "Bernardo M. De León Moreno" cuenta con dos turnos, 4 aulas y atiende a 66 alumnos; Esc. Secundaria. - En la Localidad existe una Secundaria "Redención Agraria" la cual atiende a 145

alumnos, cuenta con 6 aulas y un turno. A pesar de que en esta localidad no se requiere establecer una secundaria, pero cabe mencionar que no se llena en su totalidad; Preparatoria Tec. - aún con el estudio necesario para determinar si es factible la ubicación de una escuela preparatoria en esta localidad, nos da como resultado que no sería necesario, pero cabe mencionar que ya existe una en esta zona llamada CBTA (Centro de Estudios Tecnológicos y Agropecuarios), siendo que no cumple en su totalidad con las áreas, espacios y requerimientos necesarios para cubrir las necesidades de la población; Biblioteca. - se cuenta con el establecimiento de un espacio acondicionado como biblioteca, estando instalado en un edificio anexo al comisariado ejidal que fue construido para la original función de bodega. Pero cabe mencionar que ésta no cumple con el mobiliario necesario ni el material requerido para brindar el servicio deseado para la población.

SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL

De acuerdo al Censo General de Población y Vivienda del año 2020, en donde se describe que el total de personas que están afiliadas a servicios médicos en alguna institución de salud pública o privada como: el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE e ISSSTE estatal), Petróleos Mexicanos (PEMEX), la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA), la Secretaría de Marina Armada de México (SEMAR), el Instituto de Salud para el Bienestar (INSABI) o en otra. De lo anterior se tiene a 50,458 habitantes afiliados en todo el municipio de Xalisco, exclusivamente en la localidad de Pantanal se encuentran 2,539 habitantes afiliados. Centro de Salud de Pantanal. - esta unidad cuenta con los requisitos indispensables para brindar el apoyo necesario a los habitantes de este poblado.

RECREACIÓN Y DEPORTE

El equipamiento que integra este subsistema es indispensable para el desarrollo de la comunidad, ya que a través de sus servicios contribuye al bienestar físico y mental del individuo y a la reproducción de la fuerza de trabajo mediante el descanso y esparcimiento. Es importante para la conservación y mejoramiento del equilibrio psicosocial y para la capacidad productora de la población; por otra parte, cumple con la función relevante en la conservación y mejoramiento del medio ambiente. Está constituido por espacios comunitarios que conforman de manera importante el carácter de los centros de población; estos generalmente, están complementados con árboles y vegetación menor, así como diversos elementos de mobiliario urbano, para una mejor organización y uso por la comunidad.

Este está integrado por los siguientes elementos: plaza cívica, jardín vecinal, parque urbano, juegos infantiles, parque de barrio, área de feria, espectáculos deportivos y sala de cine. En la ciudad de Xalisco existen varios espacios recreativos como la plaza principal, dentro del área de estudio en San Cayetano se encuentra la ex hacienda de San Cayetano. El área verde Los Volcanes y el Rancho La Barda Cría de Aves de Combate; la unidad deportiva de El Pantanal, la

Plaza de Toros y el Nacimiento Acuático Las Pilas, igual en el ejido de El Pantanal Nayarit, cancha Nuevo Progreso y la cancha de usos múltiples San Cayetano y justo en la entrada de la colonia Corregidora se cuenta con la casa de cultura “Wenceslao Victoria Soto”. Plaza Cívica localidad de Pantanal. - en este poblado solo se cuenta con una plaza, es por eso que al establecer la demanda de plazas los indicadores nos marcan que existe un súper hábitat, ya que la plaza existente no cubre la demanda de la comunidad. Además, esta plaza no cuenta con los espacios y requerimientos necesarios, para poder cubrir las necesidades de los habitantes, como ejemplo serian: llevar a cabo eventos parroquiales, ejidales, etc. Ya que no se cuenta con la explanada para actos, culturales y festivos, además de ser una plaza con muchos desniveles (muy escalonado), y esto provoca espacios recortados para su fácil circulación y desplazamiento.

SERVICIOS PÚBLICOS Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

En lo que respecta a las actividades para el funcionamiento del área urbana de Xalisco, estas se realizan a través de la presidencia municipal que se localiza a un costado de la plaza central. Debido a que su radio de servicio urbano es la totalidad del área urbana de Xalisco no se considera déficit alguno. Cementerio en la localidad de Pantanal. - en la localidad se encuentra ubicado un cementerio a las orillas de ésta, a pesar que se encuentra ubicado en una zona con pendientes notables, si es factible la ubicación, el espacio y requerimientos con el que éste cuenta. Basurero en la localidad de Pantanal. - este punto para la localidad el pantanal, es importante ya que se requiere cubrir una necesidad como esta, puesto que la demanda de la localidad lo exige, ya que se hace referencia que se cuenta con un basurero, pero en las cercanías del municipio de Xalisco, siendo esta ubicación un punto retirado para el poblado.

COMERCIO Y ABASTO

Subsistema de equipamiento integrado por establecimientos donde se realiza la distribución de productos al menudeo, para su adquisición por la población usuaria y/o consumidora final, siendo esta etapa la que concluye el proceso de la comercialización. Los elementos que conforman este subsistema son instalaciones comerciales provisionales o definitivas, en las que se llevan a cabo operaciones de compraventa al menudeo de productos alimenticios, de uso personal y artículos para el hogar. El equipamiento para la comercialización es un componente básico del desarrollo urbano y tiene particular participación en el desarrollo económico, ya que apoya la producción y distribución de productos mediante los elementos de este subsistema. Incluye mercados públicos, tiendas rurales, comerciales, farmacias, tianguis o mercados sobre ruedas. Actualmente el área de estudio cuenta únicamente con tienda de abarrotes y minisúper para abastecer a su población, sin embargo, no cuenta con una zona específica destinada al abasto de la canasta básica del usuario, cuenta además con fruterías, carnicerías, farmacias, panaderías, cremerías, todas distribuidas dentro de Camichín de Jauja, San Cayetano, El Armadillo, El Pantanal, Xalisco y colonias aledañas, brindando un excelente servicio de producto y servicio al futuro asentamiento humano.

2.2.7 IMAGEN URBANA

El centro de población de Xalisco ofrece tres tipos de asentamientos diferenciados: el primero, que resulta el más antiguo se refiere a la zona del casco donde algunas fincas se encuentran catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), siendo de nivel federal, el segundo tipo son las fincas que continuaron con el crecimiento siendo una imagen más “modernas” en comparación del centro, y el tercer tipo de asentamiento se encuentra en las orillas de la ciudad de Xalisco con una imagen urbana más actualizada. Tiene una traza urbana de tipo ortogonal (genera manzanas rectangulares). Las tendencias de construcción actuales presentan clara diferenciación con las antiguas, que incluyen muros amplios con preponderancia de macizos sobre vanos y tejas como cubierta principalmente. Esta zona resulta agradable, solo que existen tendencias constructivas que han originado una paulatina desaparición de ejemplos arquitectónicos característicos de principios del siglo XX e incluso anteriores. En esta parte se ubica el centro urbano, que se distribuye en la plaza dividida en dos secciones y se extiende sobre las avenidas Hidalgo y Veracruz. El comercio se ocupa medianamente las aceras de la plaza (existe cierta tendencia a extenderse), en donde además se permite el estacionamiento. El segundo tipo de asentamiento colindando con él antes mencionado y se ubica en la sección inmediata, entre el casco antiguo y los límites con el municipio de Tepic, la tipología de la construcción resulta diferente, predominan las construcciones de vivienda popular, además que las toposformas la proveen de características propias. La imagen de esta zona no resulta agradable, debido a lo confuso que resulta ya que los asentamientos se han desarrollado sin continuidad, es decir, las colonias que se ubican aquí no fueron preparadas para tener una continuidad, así, con frecuencia las calles son cerradas o demasiado angostas para la circulación de vehículos. El tercer tipo de asentamiento son los nuevos fraccionamientos que se han construido en diferentes partes de la estructura urbana de Xalisco, pero que de algún modo contrastan con todo lo anterior, ya que presentan una imagen homogénea, con el concepto de integración urbana, ya sea bajo el concepto de supermanzanas o edificaciones integradas, etcétera. Estos asentamientos contrastan con el resto y sus habitantes en lo general, realizan sus actividades cotidianas en Tepic, pues Xalisco aún no cuenta con servicios de recreación amplios ni con una estructura económica que ofrezca empleo asalariado en forma extendida. El paisaje resulta muy agradable, ya que cuenta con la cercanía del Cerro de San Juan por el Oeste y hacia el Este se observa la silueta del Volcán Sangangüey dominando el Valle de Matatipac.

2.2.8 RIESGO Y VULNERABILIDAD URBANA

En la zona norte del área de estudio se encuentra “Ciudad Industrial” el cual se considera que las aguas residuales industriales presentan una gran variedad de contaminantes con muy diversas contradicciones; cuyos efectos son más severos pues suelen contener sustancias acumulables y tóxicas, mientras que los desechos líquidos de las plantas productoras de alimentos o del azúcar contienen principalmente materia orgánica inocua para la salud, pero muy demandante de oxígeno, lo que puede ocasionar anoxia. Las industrias químicas y de acabado de metales, la minería y la curtiduría, presentan sustancias químicas y metales

pesados de gran toxicidad. En la zona agropecuaria, la C.N.A. informa que a nivel estatal el volumen de extracción de agua para uso agropecuario es de 407.3 Mm3 de los cuales 401.0 se destinaron para riego agrícola y 6.3 para la actividad pecuaria, generándose 190.5 Mm3 de aguas de retorno agrícola, las cuales se definen como aquellas que después de utilizarse con fines de irrigación, llegan de nuevo a la fuente de abastecimiento en las cuales se incluye el agua de desviación, filtración, percolación profunda y el escurrimiento superficial de los excedentes. En el área de estudio se encuentra el río mololoa el cual tiene un segmento de afectación ambiental ya que se localizan descargas sanitarias clandestinas sin tratamiento. En el área de estudio se presenta el problema de la contaminación a la atmósfera, ya que en ella se encuentra la mayor parte de la industria establecida, sobresaliendo la industria azucarera, así que se encuentra emisiones de humo en época de zafra. Existen 24 industrias de pequeña y mediana capacidad, de las cuales el 31.5 % contaminan por humos; el 45 % por polvos; destacando las productoras de cal y blockeras; y un 23.5 % por olores, resaltando la industria alimenticia, y de productos pesqueros; así como los rastros municipales entre otras fuentes generadoras.

2.3 ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

2.3.1 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

En este apartado se analizará el comportamiento demográfico que presentó el área de estudio comparado con los datos que en términos generales presentaron en la localidad de Pantanal, municipio de Xalisco, para ello se tomarán en cuenta indicadores como Población Total, por Grupos de Edad, Ocupación y nivel de Ingresos, con base a los resultados definitivos de los Censos Nacionales de Población y Vivienda, efectuados en el año 2020.

2.3.1.1 CRECIMIENTO HISTÓRICO POBLACIONAL

La población de la entidad no se distribuye de manera uniforme en el territorio, sino que muestra mayor tendencia a concentrarse en los municipios en donde se asientan las principales localidades urbanas. De acuerdo a la información disponible en INEGI, la localidad de Pantanal, ha tenido un freno en cuanto a crecimiento poblacional se refiere desde 1995 hasta el año 2005, mientras que en el Estado de Nayarit paulatinamente ha frenado el incremento porcentual de su población, ya que periodo a periodo se presenta un menor porcentaje de incremento en los habitantes que radican en la Entidad, y en cuanto al municipio de Xalisco presenta una variación significativa en 20 años con respecto al incremento porcentual de población entre cada periodo, como se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 3.- Crecimiento histórico poblacional.

	1995	% 95-00	2000	% 00-05	2005	%05-10	2010	%10-20	2020
Entidad	896,702	2.62%	920,185	3.20%	949,684	14.25%	1,084,979	13.87%	1,235,456
Mpio. Xalisco	34,595	8.87%	37,664	13.88%	42,893	14.48%	49,102	32.84%	65,229
Loc. Pantanal	2,735	6.22%	2,905	-4.65%	2,770	16.64%	3,231	5.48%	3,408

Fuente: Censos y Censo General de Población y Vivienda, INEGI 1995, 2000, 2005, 2010 y 2020. 1995, 2000, 2005, 2010 y 2020.

En la tabla anterior se puede apreciar el crecimiento de la población en la entidad, el municipio y las localidades, donde la entidad está en crecimiento como es del año 1995 al 2000 tiene el 2.62% de aumento de la población, del año 2000 al 2005 tiene un aumento de 3.20% de la población, el año 2005 al 2010 tiene el 14.25% de aumento de la población el cual fue el crecimiento máximo en esta tabla y del año 2010 al 2020 tiene el 13.87% de crecimiento en la población. En el municipio de Xalisco se puede decir que todos los años fue en aumento, ya que del año 1995 al 2000 tiene 8.87% la población, del año 2000 al 2005 aumento la población al 13.88%, del año 2005 al 2010 se puede apreciar en la tabla el continuo aumento de la población con el 14.48% y en el año 2010 al 2020 tiene un aumento muy alto derivado a la zona conurbada de Tepic-Xalisco con el 32.84% de la población. La localidad de Pantanal existe un aumento moderado en dos años como se explica a continuación: en el año 1995 al 2000 tiene el 6.22% de población, en el año 2000 al 2005 decreció con el -4.65%, para el año 2005 al 2010 la localidad de Pantanal tiene un gran aumento de población con el 16.64%, para el año 2010 al 2020 aumenta el 5.48% de la población.

2.3.1.2 CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO MUNICIPAL

El crecimiento de la población de la cabecera municipal está afectado por elementos como la fecundidad, mortalidad y natalidad. El centro de población de Xalisco (según el censo del 2020), tiene una población 65,229, la cual se compone de 33,507 mujeres y 31,722 hombres. En la gráfica siguiente se muestra la composición de la población por grupos de edad y sexo.

Tabla 4.- Población total.

	Población Total	%
Municipio Xalisco	65,229	5.28% del Estado
Loc. Pantanal	3,408	5.22% del Municipio

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, INEGI 2020. 1,235,456

Tabla 5.- Tabla de la dinámica de población.

Municipio	Hombres	Mujeres	Población total
Municipio Xalisco	31,722	33,507	65,229
Loc. Pantanal	1,673	1,735	3,408

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, INEGI 2020.

2.3.1.3 POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD

El grupo de edad predominante en la localidad urbana de Pantanal es el de 60 a más años con el 6.86% respecto al municipio de Xalisco, seguidos de las personas de 15 a 17 años de edad con el 5.83%, estos dos grupos de edad suman seiscientos cincuenta y tres personas. Los grupos de edad conformados por jóvenes entre 8 a 14 años, también conforman un sector importante de la población, esto se refleja con el 4.98% de la población que ellos ocupan. Caso contrario con los niños de 3 a 5 años que ocupan el 4.19% de la población. Un indicador que nos ayudará a establecer los parámetros acerca de la infraestructura, los servicios y equipamiento necesarios para cumplir con las

necesidades de la población que habita el área de estudio lo constituye el análisis de la Población por grupos de edad, el cual se detalla a continuación:

Tabla 6.- Población por grupos de edad.

RANGO DE EDAD AÑOS	ENTIDAD NAYARITA	MUNICIPIO DE XALISCO		LOCALIDAD DE PANTANAL	
		2020	% con respecto a la entidad	2020	% con respecto al municipio
0-2	59,549	3,145	5.28%	137	4.36%
3-5	66,425	3,481	5.24%	146	4.19%
6-11	137,618	7,308	5.31%	359	4.91%
8-14	159,632	8,574	5.37%	427	4.98%
12-14	67,286	3,615	5.37%	177	4.90%
15-17	63,579	3,465	5.45%	202	5.83%
18-24	138,177	7,791	5.64%	385	4.94%
60 +	157,395	6,602	4.19%	451	6.83%

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, INEGI 2020.

2.3.1.4 MIGRACIÓN REGIONAL, LOCAL Y ENTRE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

En el Censo de Población de Vivienda 2020 del INEGI, se puede observar los cambios en la distribución de la población están generalmente relacionados, a diferencias significativas en los niveles de desarrollo de las entidades y regiones del país, lo cual ha dado origen a la existencia de zonas de rechazo y polos de atracción, a los que la población tiende a dirigirse. Nayarit es uno de los estados que ha experimentado una fuerte migración tanto interna, entre diferentes zonas de su territorio, como externa hacia otros estados o países. De acuerdo a la información disponible, se tiene que en el municipio de Xalisco el 85.73% de la población es oriunda de la entidad, es decir, que aproximadamente el 13.14% nacieron en otra entidad. En este sentido, podemos observar en el cuadro siguiente que para el año 2020, el número y proporción de personas que emigraron del estado de Nayarit y del municipio de Xalisco donde la población nacida en otra entidad es de 8,575 personas en el municipio de Xalisco y en la localidad de Pantanal 229 personas, también se considera la población nacida en la entidad siendo mucho mayor el número de 55,923 personas en el municipio y en la localidad de Pantanal con 3,149 personas, observándose la situación del municipio donde la sociedad emigra a otras entidades del país e incluso a otros países se puede destacar que el destinos de estos emigrantes, es hacia otro estado del interior de la República.

Tabla 7.- Migración.

MUNICIPIO Y LOCALIDAD	POBLACIÓN NACIDA EN OTRA ENTIDAD	POBLACIÓN NACIDA EN LA ENTIDAD	POBLACIÓN DE 5 AÑOS Y MÁS QUE EN EL 2015 RESIDÍAN EN OTRA ENTIDAD FEDERATIVA
Municipio de Xalisco	8,575	55,923	2,085
Localidad de Pantanal	229	3,149	86

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, INEGI 2020.

2.3.1.5 NIVEL DE EDUCACIÓN DE LA POBLACIÓN

Este apartado forma parte de los tipos de análisis para definir cartografía simple que identifique proporciones de población con ciertas características, en este preciso caso, población de 15 y 18 años o más con educación media y educación posbásica terminada, respectivamente. Estos indicadores servirán para la detección de zonas con una definida demanda educativa y la aplicación de políticas en la materia.

Tabla 8.- Nivel de educación de la población.

MUNICIPIO Y LOCALIDAD	POBLACIÓN DE 15 A 17 AÑOS QUE ASISTE A LA ESCUELA	POBLACIÓN DE 15 AÑOS Y MÁS CON SECUNDARIA COMPLETA	POBLACIÓN DE 18 AÑOS Y MÁS CON EDUCACIÓN POSBÁSICA
Municipio de Xalisco	2,797	10,608	25,154
Localidad de Pantanal	149	705	1,243

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, INEGI 2020.

2.3.1.6 POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA

La situación económica también es una fuente para el diagnóstico. Antes era común utilizar los datos de la Población Económicamente Activa (PEA) para su interpretación, pero tienen serios límites, primero porque se refiere al lugar de residencia de la población, y no al lugar en donde se localizan las actividades económicas. Por Población Económicamente Activa entenderemos aquellos que tienen 12 años o más y que al momento de realizarse el censo manifestaron realizar alguna actividad laboral, de ellos distinguiremos los Ocupados de los Desocupados mismos que, como su nombre lo dice, contaban con un empleo o se encontraban desempleados. En el año 2020 en el Censo General de Población y Vivienda 2020, el área de estudio presentó los valores de la población económicamente activa y la no activa, el primer grupo mostró que 32,653 habitantes se encuentran activos económicamente y 18,296 individuos se presentan como población económicamente no activa.

Tabla 9.- Población económicamente activa e inactiva 2020.

AREA	ACTIVA	INACTIVA
MUNICIPIO DE XALISCO	32,653	18,296
LOCALIDAD DE PANTANAL	1,662	1,102
TOTAL	34,315	19,398

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, INEGI 2020.

Tabla 10.- Población Económicamente Activa Ocupada y Desocupada, 2020.

AREA	OCUPADA	DESOCUPADA
MUNICIPIO DE XALISCO	32,290	363
LOCALIDAD DE PANTANAL	1,627	35
TOTAL	33,917	398

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, INEGI 2020.

2.3.2 VIVIENDA

Con base a los resultados obtenidos en el Censo Nacional de población y Vivienda, realizado por el INEGI en el año 2020, encontramos que dentro en el municipio de Xalisco se tienen 22,648 viviendas particulares totales y 18,664 viviendas habitadas, en la localidad de Pantanal se tiene 1,203 viviendas particulares totales y 968 viviendas habitadas. En el área de estudio existen viviendas tanto de tipo popular como medio, y medio residencial, con respecto a la manufactura de las viviendas tanto del área de estudio como en el resto de la ciudad se presentan los siguientes datos:

Tabla 11.- Total de Viviendas Particulares Habitadas según Nivel de Servicios y Materiales. Área de estudio 2020.

CONCEPTO	VIV. EN EL MUNICIPIO DE XALISCO	VIV. EN LA LOCALIDAD DE PANTANAL	VIV. EN EL ÁREA DE ESTUDIO
Piso de material diferente de tierra	18,462	965	19,427
Viviendas particulares habitadas con piso de tierra	156	3	159
Viviendas particulares habitadas con un dormitorio	4,472	189	4,661
Viviendas particulares habitadas con dos dormitorios y más	14,148	779	14,927
Viviendas particulares habitadas con un solo cuarto	464	10	474
Viviendas particulares habitadas con dos cuartos	2,059	76	2,135
Viviendas particulares habitadas con 3 cuartos y más	16,096	882	16,978
Viviendas particulares habitadas que disponen de luz eléctrica	18,557	964	19,521
Viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda	18,427	961	19,388
Viviendas particulares habitadas que disponen de drenaje	18,503	962	19,465

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, INEGI 2020.

2.4 PRONOSTICO

Derivado a la existencia del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Xalisco, Nayarit, publicado en el periódico oficial del Estado de Nayarit el día 23 de junio del 1999 cumpliendo 24 años de su realización, se puede observar que el Desarrollo Urbano en el municipio es un factor importante y plenamente implicado en el Estado de Nayarit, por lo tanto, se propone el cambio de uso de suelo con el presente Programa Parcial de Urbanización. El área metropolitana de la ciudad de Xalisco es, sin duda, “uno de los 3 Polos de Desarrollo Económico, Administrativo, Educativo y Social” para el estado de Nayarit, en virtud de ser una zona que posee una capacidad potencial elevada para organizarse a sí misma con el fin de lograr un crecimiento económico continuo. El sitio en donde se localiza el proyecto

cuenta con características que lo hacen tener posibilidades amplias para su desarrollo y derivado del estudio anterior se puede observar la variación del desarrollo urbano y el crecimiento hacia la colonia conocida como “El Armadillo”, por otro lado, las condicionantes del medio físico natural son favorables, así como las características ambientales, ya que no existen factores negativos que imposibiliten la construcción del fraccionamiento. En cuanto a sus posibilidades de compatibilidad con el contexto, se afirma que cuenta con las condiciones que lo hacen factible. Por tanto, se puede afirmar que el potencial de desarrollo con que cuenta el sitio es favorable para el proyecto, el cual pretende dar un equilibrio al desarrollo urbano y económico con el desarrollo sustentable del fraccionamiento “Real las Palomas”, afectando lo menos posible el entorno ambiental del mismo. De igual manera el dueño del fraccionamiento opto por encontrar un suelo que cumpla con lo anterior descrito, teniendo características físicas naturales que presente el predio a desarrollar y ubicado en las inmediaciones de la mancha urbana actual. Por lo anterior, se puede considerar que el suelo propuesto para este fraccionamiento cumple con las características buscadas y es susceptible de hacer un cambio de Servicios a Industrias y comercios (SI) a urbano habitacional densidad alta (H4).

2.4.1 ANÁLISIS FODA

FORTALEZAS	DEBILIDADES
<ul style="list-style-type: none"> -Terrenos con pendiente apta para el desarrollo urbano. -Alta calidad ambiental. -Alta probabilidad de agua para el predio. -Rápido acceso vial. -Línea de distribución para el suministro de energía eléctrica. -Educación en la zona del área de estudio. -No se alteran zonas con alta productividad agrícola con el desarrollo. -Ruta de transporte por la vialidad principal (libramiento carretero). 	<ul style="list-style-type: none"> -Pendientes bajos que corren riesgo por inundación. -Déficit en la introducción de red sanitaria. -Zonas con potencial agrícola intenso, localizadas cercas al área de aplicación, lo cual representa una condicionante al desarrollo urbano por la función ambiental y vulnerabilidad que se ve incrementada por la quema de cultivos. -Déficit en transporte urbano que ingrese a la vialidad primaria sobre la cual se localiza el predio. -El tipo de suelo aumenta el costo de la construcción.

OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> -La zona de estudio cuenta con áreas con características potenciales para desarrollos de densidad alta. -Clima Semicálido Subhúmedo. -Ampliación y mejoramiento a las vías terrestres proyectadas en la zona, que consolidaran más la comunicación en 	<ul style="list-style-type: none"> -Aumento en los costos de materiales de construcción de la infraestructura. -Aumento en los costos de las materias primas requeridas en los procesos de las empresas participantes. -Explotación desmedida de los

<p>la región.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Recursos naturales en la región, como es biodiversidad en flora y fauna. - Con la existencia de nuevos desarrollos, la zona de estudio se consolidará rápidamente. -Diseño armónico del fraccionamiento genera el menor impacto posible al ambiente. -Plusvalía en la zona debido al diseño del fraccionamiento. - Creación de nuevos empleos. 	<ul style="list-style-type: none"> recursos naturales (tierra, agua, deforestación, etc) por la necesidad de atender las necesidades de consumo. -Altos niveles de generación de desechos sólidos, falta de programas de manejo integral, sitios de disposición final y proliferación de tiraderos clandestinos a la orilla de la carretera. -Falta de regulación a la imagen urbana.
---	--

2.5 SINTESIS DEL DIAGNOSTICO

En este rubro, se presenta una síntesis de los aspectos más relevantes de la situación actual del medio físico natural y transformado, los cuales estructuran y condicionan el desarrollo del **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO POPULAR “REAL LAS PALOMAS” UBICADO EN EL MUNICIPIO DE XALISCO, NAYARIT.**

El área de estudio presenta una topografía del 100% de pendiente de 0-2% el cual es óptima, ya que no se presenta ningún problema para el uso urbano, por lo cual se pueden desarrollar desde vialidades, tendido de redes, construcción y obra civil, contando con potencial para uso urbano.

Predominan suelos de tipo Aluvial que se consideran aptos para la agricultura y el desarrollo urbano, ya que contiene una cantidad muy diversa de materiales y minerales, con un grado de permeabilidad alto. El análisis edafológico del área de estudio que permite conocer las propiedades físicas, químicas y morfológicas del suelo, se identifican los siguientes tipos cuya localización se detalla a continuación: Greysol, se ubica en la zona centro del área de estudio, corresponde al 54.62% del área de estudio; Umbrisol, esta dividida en dos partes en la zona este y oeste; corresponde al 41.29% del área de estudio; Luvisol, se ubica en la parte sureste; corresponde al 2.46% del área de estudio; Sin clasificación, la mayor parte es de la localidad de Pantanal ubicado al suroeste y una pequeña parte de la colonia El Verde ubicado al noreste, la cual es considerada como suelo urbano, lo anterior corresponde al 1.63% del área de estudio. Se distinguen por localizarse en el grupo de climas cálidos A y al subgrupo de clima semicálidos subhúmedo. El área de estudio se sitúa en la Cuenca Río Santiago-Aguamilpa, en la Región Hidrológica 12 (Lerma-Santiago). La vegetación de acuerdo al mapa de INEGI se encuentra en Vegetación Inducida y No Aplicable, siendo la última, la que abarca un mayor porcentaje (93.82%) de la zona estando dentro del Agroecosistema del Agrícola, Pecuario y Forestal, estos sistemas son los manejados por el hombre y que constituyen una cubierta de vegetación manejada en las que inciden las Zonas Urbanas, Cuerpos de Agua, Áreas Desprovistas de vegetación y Asentamientos Humanos.

El principal riesgo en el área de estudio es el radio de influencia sobre la erupción del volcán El Ceboruco. También se considera como riesgos y vulnerabilidad de moderado a intenso en un 100% del área de estudio los siguientes: Deslizamiento, contaminación del suelo y contaminación del agua.

El predio se encuentra ubicado en el sistema de planeación vigente del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tepic, publicado en el periódico oficial del estado de Nayarit el día 17 de abril del 2010, donde se ubica dentro del plano E-2 Utilización General de Suelo, en el Distrito 01, Subdistrito 08, San Cayetano-Aeropuerto.

Respecto a su sistema vial, está integrado por vialidades de todos los niveles, destacando en primer término el sistema vial Regional; como la carretera Federal 15D Tepic-Guadalajara, Libramiento Tepic, así mismo la vialidad regional VR3 es la que conecta a Xalisco con el poblado de El Pantanal y la vialidad que conecta a Xalisco con Puerto Vallarta.

En razón al servicio de agua potable, en el área de estudio la cobertura de este servicio, estando cubierto aproximadamente un 80% y en área de aplicación no cuenta con el servicio; en el servicio de drenaje, el municipio de Xalisco cuenta con el 79.04% de cobertura en las viviendas; en el suministro de energía eléctrica Nayarit goza de muchas ventajas con respecto a otras entidades cercanas ya que Nayarit tiene garantizada la generación, distribución y consumo de energía eléctrica con una potencia real instalada de 962.9 megawatts y una generación neta de energía de 1,397.8 gigawatts p/hora. La energía proviene de la Subestación Xalisco I, misma que abastece el 98 % del área urbana actual, lo que significa que sólo un 2 % de las casas habitación no cuenten con el servicio. Este es el servicio de infraestructura con mayor cobertura. En el área de aplicación pasa la red de media tensión, se encuentra colindante al fraccionamiento sobre la vialidad con nombre de Palomas que conecta con el sub-ramal El Pantanal.

III. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS

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

3.1 OBJETIVO GENERAL

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

3.2 OBJETIVOS PARTICULARES

- Establecer las bases jurídicas con el fin de alentar la participación de sector social y privado en el desarrollo del Programa.
- Analizar los usos, destinos y reservas del suelo necesario para el ordenamiento y regulación del área de aplicación.
- Lograr establecer el uso de suelo “H-4” en el área de aplicación del programa conforme al análisis de los diferentes aspectos marcados en el programa parcial, para consolidar la factibilidad de uso de suelo creando un fraccionamiento tipo POPULAR.
- Contar con los servicios de agua potable, drenaje, alimentación y alumbrado público para el fraccionamiento.
- Contar con un instrumento que defina la zonificación primaria y secundaria del área de aplicación, así como su regulación y administración.
- Crear 408 viviendas unifamiliares, 4 lotes comerciales, 33 lotes de uso mixto y 3 lotes para donación, a partir de la aprobación del Programa Parcial de Urbanización.
- Regular y controlar la edificación.
- Proponer al Ayuntamiento en turno la mejora del camino existente que lleva al predio.

3.3 METAS

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

IV. NORMATIVIDAD

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

Alineamiento de la edificación: la delimitación sobre un predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable;

Áreas de Donación: las que se determinen en la zonificación específica del Programa Parcial de Urbanización conforme la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, para proveer los fines públicos que requiera la comunidad;

Coficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo;

Coficiente de Utilización del Suelo (CUS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado;

Densidad de la Edificación: el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote

determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado;

Densidad máxima: el término utilizado para determinar la concentración máxima de viviendas permisible en una superficie determinada del centro de población; en esta normatividad se aplica sobre hectárea bruta de terreno;

Equipamiento urbano: los espacios acondicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en regional, urbanos y barriales o locales;

Fusión: la unión en un solo predio de dos o más predios colindantes;

Índice de edificación: la unidad de medida que sirve para conocer cuántas viviendas puede ser edificadas dentro de un mismo lote en las zonas habitacionales, expresada en metros cuadrados de la superficie de lote por cada vivienda;

Modo de edificación: caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana; estos se clasifican en cuatro modalidades: Cerrado, Semicerrado, Abierto y Semiabierto.

Obras de edificación: todas aquellas acciones de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo urbanizado, para permitir su uso o destino;

Obras de urbanización: todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado, integrándole los elementos requeridos para edificar; o bien, en el suelo urbanizado para mejorarlo con el mismo fin o para permitir el desempeño de otras funciones en el centro de población;

Restricción frontal: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública, hasta el alineamiento o inicio permisible de la superficie edificable, por todo el frente del mismo lote;

Restricción lateral: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según se señale en el Programa Parcial de Urbanización;

Restricción posterior: la superficie en la cual se restringe la altura de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior;

Subdivisión: la partición de un predio en dos o más fracciones;

Suelo urbanizable: aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;

Suelo urbanizado: aquel donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización, cuenta con su incorporación o reincorporación municipal;

Superficie edificable: el área de un lote o predio que puede ser ocupada por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los

salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante;

Utilización del suelo: la conjunción de Usos y Destinos del suelo.

Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

4.1 NORMATIVIDAD DE USOS Y DESTINOS

La normatividad presentada en el presente programa parcial está basada en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit publicada en el periódico oficial el 30 de diciembre del 2019. Las normas de control para uso habitacional establecidas en el presente Programa Parcial de Urbanización, se basan en lo señalado en los artículos 170, 171, 175, 177 y 180 del Título Sexto, Capítulo Primero (de los fraccionamientos), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit (LAHOTyDUEN).

Artículo 177.- Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos habitacionales, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

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

- XI. Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de ciclovías;
- XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto se hará conforme a los lineamientos que señale el Ayuntamiento correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;
- XIII. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo y calendario de obra que se acuerde con el Ayuntamiento, y no podrá excederse de un año a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento;
- XIV. El ancho mínimo de las vialidades locales será de a 12 metros, medidas de alineamiento a alineamiento, y el de las calles colectoras de 15 metros de anchura. En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que se autoricen en el proyecto;
- XV. En el caso de que existan andadores, se deberá prever el número de cajones de estacionamiento de acuerdo al número de viviendas proyectadas para cada andador. Dichos andadores tendrán como mínimo un ancho de 4.00 metros y contar con un área verde de cuando menos el 40% de su anchura;
- XVI. Las banquetas tendrán como mínimo de 2.00 y 3.00 metros de ancho en las vialidades locales y colectoras respectivamente, y del cual se destinará 1.50 metros de ancho para la ciclovía en la sección adyacente al arroyo vehicular. De igual manera deberá integrar una franja de equipamiento de 50 centímetros como mínimo, el cual contendrá el mobiliario urbano y la vegetación endémica;
- XVII. Arbolado nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a dos unidades por lote vendible, los cuales deberán ser distribuidos proporcionalmente entre la superficie total que deba plantarse;
- XVIII. Cumplir con la Ley para la Protección e Inclusión de las Personas con Discapacidad del Estado de Nayarit y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de accesibilidad universal vigentes;
- XIX. Los fraccionamientos habitacionales que cuenten con vialidades subcolectoras en su interior, deberán establecer sobre dichas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20% del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales y de servicios no contaminantes, de bajo impacto;
- XX. El fraccionador deberá construir, en las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las obras complementarias que en concurrencia con el Estado y el Ayuntamiento se establezcan para tal caso.
 - a) Las obras complementarias, para el fraccionamiento o el área urbana inmediata, podrán ser para el equipamiento educativo, salud, comunitaria, deportiva y/o de esparcimiento; así como también podrá conjuntarse con infraestructura de tipo hidráulica, sanitaria, pluvial, eléctrica, de gas y/o de

voz y datos. Dichas obras estarán determinadas en proporción al número de viviendas previstas de cada fraccionamiento habitacional, y

- b) El plazo mayor para que el fraccionador concluya la construcción y entrega de este equipamiento será cuando alcance un avance del 80% de las viviendas terminadas, debiendo determinarse esto en las licencias de urbanización y construcción. No se entregarán las constancias de habitabilidad de las viviendas cuando no se haya dado cabal cumplimiento a la entrega del equipamiento y/o infraestructura referida.

XXI. El fraccionador en el caso de fraccionamientos urbanos previstos en el artículo 171 fracción I incisos a), b), c) y d) de la presente ley, deberá construir, con independencia de las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las siguientes obras complementarias:

- a) Por cada 300 viviendas previstas:
 - 1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales;
 - 2) Plaza cívica, y
 - 3) Una cancha de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias.
- b) Por cada 500 viviendas previstas:
 - 1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales;
 - 2) Plaza cívica;
 - 3) Primaria de seis aulas y las oficinas administrativas, y
 - 4) Una cancha de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias.
- c) Por cada 1,000 viviendas previstas:
 - 1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales;
 - 2) Primaria de seis aulas y las oficinas administrativas
 - 3) Plaza cívica;
 - 4) Jardines vecinales;
 - 5) Juegos infantiles, y
 - 6) Zona deportiva con al menos dos canchas de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias.

En fraccionamientos donde no se alcance el número de viviendas señaladas en los incisos anteriores, las obras complementarias a construir se determinarán de manera proporcional al número de viviendas previstas.

En fraccionamientos mayores a 1,000 viviendas, las obras complementarias a construir por cuenta del fraccionador serán determinadas en proporción directa a los requerimientos descritos en la presente fracción.

El plazo mayor para que el fraccionador concluya la construcción y entrega de este equipamiento será cuando alcance un avance del 80% de las viviendas terminadas, debiendo determinarse esto en las licencias de urbanización y construcción.

No se entregarán las constancias de habitabilidad de las viviendas cuando no se haya dado cabal cumplimiento a la entrega del equipamiento referido en la presente fracción.

Las obras previstas en esta fracción estarán sujetas a las necesidades y objetivos planteados por el Programa de Desarrollo Urbano del municipio donde se lleve a cabo el fraccionamiento.

4.1.1 TABLAS DE NORMAS DE CONTROL Y CUADRO DE COMPATIBILIDAD

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

H4	HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR HORIZONTAL Y PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA	◆ Habitación.	<ul style="list-style-type: none"> ● HABITACION ○ TURISTICO HOTELERO ○ DENSIDAD ALTA. ○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES INTENSIDAD ALTA. △ EQUIPAMIENTO VECINAL INTENSIDAD ALTA. △ SERVICIOS VECINALES. △ COMERCIO VECINAL. △ MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
<i>SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS</i>			
● PREDOMINANTE ○ COMPATIBLE △ CONDICIONADO			

CLAVE	USO HABITACIONAL	DENSIDADES		SUP. MIN.	F. MIN.	COS	CUS
		VIV/HA	UNID. TIPO	LOTE M2	LOTE M		
H4	HABITACIONAL DENSIDAD ALTA	70	VIVIENDA	90	6	0.8	1.6

VIVIENDA UNIFAMILIAR

- densidad máxima de hasta 350 hab/ha.
- densidad máxima de 70 viv/ha.
- superficie mínima de lote de 90 m2
- frente mínimo de lote de 6 metros lineales.
- COS (coeficiente máximo de ocupación del suelo) 0.8
- CUS (coeficiente máximo de utilización del suelo) 1.6
- numero de niveles permitidos la resultante de aplicar la relación entre el C.O.S. y el C.U.S., salvo en aquellos casos donde se establezcan directrices específicas para una determinada zona en los planes de nivel inferior.
- 1 cajones de estacionamiento por vivienda.
- restricción frontal de 2 metros lineales
- 30 % de área jardinada en restricción frontal.
- restricción posterior de 3 metros lineales.
- modo de edificación cerrado.

4.2 NORMAS DE CONTROL PARA LAS ÁREAS DE DONACIÓN

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

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

- en ningún caso podrán ser inferiores a los 500 metros cuadrados
- Tener frente a vía pública;
- Tener un ancho no menor de 15 metros.

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

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

En lo que respecta al equipamiento de acuerdo al artículo 177, fracción XXII, de la Ley en mención a la letra dice: *“El fraccionador en el caso de fraccionamientos urbanos previstos en el artículo 171 fracción I incisos a), b), c) y d) de la presente ley, deberá construir, con independencia de las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las siguientes obras complementarias:*

- d) Por cada 500 viviendas previstas:*
 - 5) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales;*
 - 6) Plaza cívica;*
 - 7) Primaria de seis aulas y las oficinas administrativas, y*
 - 8) Una cancha de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias.”*

El presente proyecto pretende donar **6,249.023 m2 equivalente al 15.02%** del área vendible del fraccionamiento (**41,600.048 m2**) cumpliendo con el artículo 175 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

4.3 NORMAS DE CONTROL PARA LA IMAGEN URBANA

Se deberá solicitar la autorización del Ayuntamiento correspondiente para llevar a cabo tanto subdivisiones y fusiones de predios, como cualquier obra de construcción, reparación, ampliación, modificación, reconstrucción, restauración, cumpliendo con las normas y procedimientos establecidos. (Artículos 232, 250 y 252 de la LAHOTyDUEN). Los proyectos para las edificaciones deberán cumplir con los requisitos establecidos por la Ley, los planes de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables en cuanto a aspectos como: el uso para el cual se destinarán las construcciones, la densidad, las restricciones y afectaciones legales, los requisitos de seguridad estructural y el lugar de su ubicación (Artículo 252). La misma LAHOTyDUEN contiene disposiciones relacionadas con medidas para el control de la imagen urbana como las siguientes:

Las señales de tránsito, lámparas, casetas y cualquier otro mobiliario en calles, será dispuesto de manera que no estorben a los peatones o a la visibilidad de los conductores de vehículos (Artículo 282).

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

La alteración en el trazo del frente de una construcción hacia fuera del alineamiento oficial será considerada como invasión de la vía pública, quedando obligado el dueño o poseedor de la construcción a demoler la parte de la misma que motive dicha invasión (Artículo 281).

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

Los escombros, materiales y equipos destinados a la ejecución de obras públicas o privadas, solo permanecerán en la vía pública por el tiempo estrictamente indispensable y deberán ser señalados con banderas o letreros, y/o permanecer en su caso dentro de tapias (Artículo 280).

Queda estrictamente prohibido ocupar y construir en:

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

4.4 NORMAS DE CONTROL PARA LAS PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES

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

- a) .- La equidad;
- b) .- La justicia social;
- c) .- La equiparación de oportunidades;
- d) .- El reconocimiento de la igualdad entre humanos;
- e) .- La dignidad;
- f) .- La integración;

- g) .- El respeto; y
- h) .- La accesibilidad. (Art. 5)

Deberán realizarse las adecuaciones de accesibilidad en los edificios que tengan el carácter de históricos, para el disfrute y estudio de las personas con discapacidad (Artículo 37). Las autoridades de Tránsito y Transporte del Estado y los Municipios, contribuirán a garantizar el uso adecuado de las zonas preferenciales o exclusivas para estacionamiento de vehículos de servicio público en los que viajen personas con discapacitados, tanto en la vía pública como en lugares de acceso público, cuidando que no se afecte gravemente el libre tránsito de peatones y vehículos (Artículo 51). También se integra la Ley de Discapacitados del Estado de Nayarit con reformas y adiciones del 28 de mayo de 2014 en el artículo 2 se entenderá por Acceso o Accesibilidad Las medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con los demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales.

La **Ley de Movilidad del Estado de Nayarit** publicada en el periódico oficial el 7 de enero de 2020 en su artículo 11 el cual especifica la accesibilidad universal o diseño para todos es sinónimo de igualdad de oportunidades, por ello es cuestión fundamental de la movilidad en el Estado, la identificación y la eliminación de los obstáculos y las barreras de acceso que las personas con discapacidad puedan tener para utilizar, en igualdad de oportunidades, su entorno físico, transporte, instalaciones, servicios públicos y tecnologías de la información y las comunicaciones. En su fracción VIII se menciona el uso de señalizaciones que permitan el entendimiento para las personas de distintas discapacidades. Para promover y proteger los derechos de las personas con discapacidad, además de adoptar los mecanismos necesarios para eliminar la discriminación, se deberá asegurar su inclusión en todos los aspectos de la movilidad con base a los principios de accesibilidad universal descritos en el artículo anterior (Artículo 12). Se consideran personas con discapacidad, aquellas en condición bajo la cual presentan alguna deficiencia física, mental, intelectual o sensorial que a corto o largo plazo afectan la forma de interactuar y participar plenamente con los componentes de la movilidad, y que deberán considerarse en la gestión con una atención especial, en tanto la accesibilidad universal se establece en todos los sistemas normados por la presente Ley (Artículo 13). Diseñar, proponer y coordinar la ejecución de las políticas públicas estatales en materia de movilidad, educación vial, del servicio de transporte público y especializado, infraestructura de movilidad y, en especial, aquellas destinadas a personas que usan las vías peatonales, personas con discapacidad o movilidad limitada y el derecho a la movilidad motorizada y no motorizada en el Estado (Artículo 31).

Los materiales de infraestructura se deberán de promover en coordinación con los Gobiernos Municipales que las vialidades y los nuevos desarrollos urbanos cuenten con accesibilidad a los peatones, personas con discapacidad o movilidad

limitada, ciclistas y estacionamientos para bicicletas, basadas en los estudios y planes de movilidad correspondientes que para tal efecto se realicen, a fin de fomentar el uso de transporte no contaminante (Artículo 31); Adoptar medidas para garantizar la protección de la vida y de la integridad física y establecer criterios y acciones de diseño universal en la infraestructura para la movilidad con especial atención a los requerimientos de las personas con discapacidad y/o movilidad limitada. Garantizar en la planeación de los sistemas de transporte público, especializado y de la movilidad no motorizada, su inclusión en las políticas generales de desarrollo urbano, metropolitano y regional que permitan el acceso de personas con discapacidad (Artículo 44); Todo nuevo proyecto para la construcción de vialidades en el Estado y sus municipios deberán considerar espacios de calidad, accesibles para personas con discapacidad, y con criterios de diseño universal para la circulación de peatones y ciclistas; así como lo establecido en los Instrumentos de Planeación y la normatividad aplicable vigente en la materia (Artículo 84). El Mobiliario Urbano ubicado en vía pública o en espacios públicos, con la finalidad de facilitar las necesidades de peatones, personas con discapacidad o con movilidad reducida, ciclistas y usuarios del transporte público (Artículo 92). Los estacionamientos públicos y privados, deberán contar con las instalaciones necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los vehículos. Dispondrán de espacios exclusivos para vehículos que cuenten con distintivo oficial para personas con discapacidad, así como para mujeres embarazadas, e instalaciones necesarias para proporcionar el servicio a los usuarios de bicicletas y motocicletas (Artículo 101). Las áreas de transferencia para el transporte deberán garantizar: Condiciones de diseños universales y accesibles para personas con discapacidad y áreas de tránsito que faciliten a los vehículos de transporte público movimientos de ascenso y descenso de pasajeros, incluidos los usuarios con discapacidad (Artículo 107); Las autoridades, estatales y municipales competentes propiciarán y fomentarán el tránsito seguro de los peatones, así de igual manera, garantizarán un tránsito adecuado entre éstos y los ciclistas, mediante la infraestructura y el señalamiento vial necesario. Asimismo, garantizarán que las vías públicas peatonales no sean obstaculizadas ni invadidas más allá de los parámetros que en infraestructura vial establece la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, implementando las acciones que se requieran para evitarlo y apoyando a las personas con discapacidad y adultos mayores (Artículo 111). Queda prohibido a los conductores de vehículos estacionarse en áreas o rampas especiales de acceso a personas con discapacidad. Las políticas o acciones a implementar para el establecimiento de zonas de tránsito lento, podrán contener medidas dentro de las estrategias o planificación urbana como las que se señalan a continuación, siempre y cuando se puedan llevar a cabo de acuerdo a las vialidades y al servicio público de transporte: Ampliación de las aceras para fomentar los desplazamientos a pie y mejora la seguridad vial de la vía pública en especial la de las niñas, niños y personas con discapacidad o movilidad reducida (Artículo 310).

4.5 NORMAS DE DISEÑO URBANO

4.5.1 CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD

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

Jerarquía, que es la clasificación de las diferentes vialidades según su importancia.

Capacidad, la capacidad de vehículos que pueden circular sin provocar un congestionamiento.

Velocidad, la velocidad promedio en que puede circular un vehículo en una calle determinada.

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

- a. El ancho de las vialidades locales será de 12 metros, medidos de alineamiento a alineamiento;
- b. Las banquetas tendrán como mínimo de 2.00 metros de ancho, y del cual se destinará 1.50 metro de ancho a ciclovia en la sección adyacente al arroyo vehicular.
- c. Las calles colectoras serán de 15.00 metros medidos de alineamiento a alineamiento;
- d. Las banquetas tendrán como mínimo de 3.00 metros de ancho, y del cual se destinará 1.50 metro de ancho a ciclovia en la sección adyacente al arroyo vehicular.

4.5.2 OBRAS MINIMAS DE URBANIZACIÓN

Con fundamento en el artículo 177 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, que señala que el fraccionador deberá construir las siguientes obras de urbanización:

- I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua y drenaje del Ayuntamiento respectivo;
- II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, la cual se sujetará en su diseño y construcción a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua y drenaje del Ayuntamiento respectivo;
- III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño que proporcione servicios de agua y drenaje de sus Ayuntamiento respectivos;
- IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán de ser subterráneas preferentemente;
- V. El alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema LED u otro con tecnología de eficiencia similar y ser conforme a las especificaciones señaladas por el Ayuntamiento;
- VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;

- VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el Ayuntamiento;
- VIII. La habilitación de las vías públicas deberá tener como mínimo una superficie de rodamiento a base de empedrado respetando las disposiciones y especificaciones de obra pública señalados en la normatividad aplicable;
- IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;
- X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbanizada o por urbanizar;
- XI. Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de ciclovías;
- XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto se hará conforme a los lineamientos que señale el Ayuntamiento correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;
- XIII. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo y calendario de obra que se acuerde con el Ayuntamiento, y no podrá excederse de un año a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento;
- XIV. El ancho mínimo de las vialidades locales será de a 12 metros, medidas de alineamiento a alineamiento, y el de las calles colectoras de 15 metros de anchura. En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que se autoricen en el proyecto;
- XV. En el caso de que existan andadores, se deberá prever el número de cajones de estacionamiento de acuerdo al número de viviendas proyectadas para cada andador. Dichos andadores tendrán como mínimo un ancho de 4.00 metros y contar con un área verde de cuando menos el 40% de su anchura;
- XVI. Las banquetas tendrán como mínimo de 2.00 y 3.00 metros de ancho en las vialidades locales y colectoras respectivamente, y del cual se destinará 1.50 metros de ancho para la ciclovía en la sección adyacente al arroyo vehicular. De igual manera deberá integrar una franja de equipamiento de 50 centímetros como mínimo, el cual contendrá el mobiliario urbano y la vegetación endémica;
- XVII. Arbolado nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a dos unidades por lote vendible, los cuales deberán ser distribuidos proporcionalmente entre la superficie total que deba plantarse;
- XVIII. Cumplir con la Ley para la Protección e Inclusión de las Personas con Discapacidad del Estado de Nayarit y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de accesibilidad universal vigentes;
- XIX. Los fraccionamientos habitacionales que cuenten con vialidades subcolectoras en su interior, deberán establecer sobre dichas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20% del área

vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales y de servicios no contaminantes, de bajo impacto;

- XX. El fraccionador deberá construir, en las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las obras complementarias que en concurrencia con el Estado y el Ayuntamiento se establezcan para tal caso.
- a. Las obras complementarias, para el fraccionamiento o el área urbana inmediata, podrán ser para el equipamiento educativo, salud, comunitaria, deportiva y/o de esparcimiento; así como también podrá conjuntarse con infraestructura de tipo hidráulica, sanitaria, pluvial, eléctrica, de gas y/o de voz y datos. Dichas obras estarán determinadas en proporción al número de viviendas previstas de cada fraccionamiento habitacional, y
 - b. El plazo mayor para que el fraccionador concluya la construcción y entrega de este equipamiento será cuando alcance un avance del 80% de las viviendas terminadas, debiendo determinarse esto en las licencias de urbanización y construcción. No se entregarán las constancias de habitabilidad de las viviendas cuando no se haya dado cabal cumplimiento a la entrega del equipamiento y/o infraestructura referida.

4.5.3 NORMAS DE CONFIGURACION URBANA Y VISUAL

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

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

CRITERIOS DE DISTANCIA CON RESPECTO A INSTALACIONES

DISTANCIA	INSTALACIONES
50M	CUALQUIER DUCTO DE PETRÓLEO SUS DERIVADOS.
30M	VÍA FÉRREA.
10M	VIALIDAD PRIMARIA DE ACCESO CONTROLADO.
100M	CANAL DE DESAGÜE A CIELO ABIERTO.
30M	TRANSMISIÓN ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN.
25M	ZONAS INDUSTRIALES PESADAS SEMI-PESADAS, O ZONAS DE ALMACENAJE A GRAN ESCALA DE BAJO RIESGO.
50M	ZONAS INDUSTRIALES O DE ALMACENAMIENTO DE ALTO RIESGO.
10M	ZONAS INDUSTRIALES LIGERAS Y MEDIANAS.
30M	TALLERES DE REPARACIÓN DE MAQUINARIA O TRANSPORTE PESADO.
10M	COMPLEJOS PATRIMONIALES HISTÓRICOS NO INTEGRADOS AL DESARROLLO URBANO.
20M	PRESERVACIONES AGROLÓGICAS O ECOLÓGICAS.
1,000M	CABECERA DE UNA PISTA DE AEROPUERTO DE MEDIANO Y LARGO ALCANCE.

En cuanto a las normas de configuración visual y debido a que la zona no cuenta con una imagen urbana definida, además de la instrumentación del programa de mejoramiento de fachadas propuesto en el capítulo sexto; 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.

V. ESTRATEGIA

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

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

- 3) Mejoramiento ambiental. - realizar acciones para poder prevenir y controlar la contaminación; proteger, conservar y restaurar las áreas naturales.

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

El área de aplicación corresponde al polígono en que se llevará a cabo la acción urbanística y sobre el cual se establecerá la determinación de usos y destinos, normas de control de urbanización y edificación para regular el aprovechamiento de áreas y predios. La superficie del área de aplicación del programa es de 72,360.20 m² que corresponden al resultado al levantamiento topográfico en coordenadas UTM. La superficie se encuentra formada por las coordenadas UTM de los vértices siguientes:

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL AREA DE APLICACION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				1	2,370,803.3111	516,617.9970
1	2	N 15°47'29.19" E	7.000	2	2,370,810.0470	516,619.9020
2	3	N 12°12'41.96" E	45.461	3	2,370,854.4790	516,629.5180
3	4	N 09°30'04.94" E	85.630	4	2,370,938.9340	516,643.6530
4	5	S 81°41'01.76" W	221.290	5	2,370,906.9275	516,424.6898
5	6	S 28°40'11.89" W	104.716	6	2,370,815.0503	516,374.4510
6	7	N 74°50'09.58" W	61.598	7	2,370,831.1633	516,314.9976
7	8	S 30°53'42.75" W	50.092	8	2,370,788.1791	516,289.2770
8	9	S 74°50'09.58" E	63.598	9	2,370,771.5429	516,350.6611
9	10	S 28°40'11.89" W	103.924	10	2,370,680.3606	516,300.8023
10	11	S 75°53'42.80" E	8.862	11	2,370,678.2010	516,309.3970
11	12	S 76°07'44.89" E	49.576	12	2,370,666.3160	516,357.5270
12	13	S 76°10'21.95" E	15.006	13	2,370,662.7295	516,372.0984
13	14	S 76°45'06.32" E	15.031	14	2,370,659.2850	516,386.7290
14	15	S 75°50'31.72" E	37.936	15	2,370,650.0060	516,423.5130
15	16	S 75°58'06.39" E	62.275	16	2,370,634.9070	516,483.9300
16	17	S 88°13'24.01" E	7.160	17	2,370,634.6850	516,491.0870
17	18	S 76°32'16.45" E	36.838	18	2,370,626.1090	516,526.9130
18	19	S 78°34'29.34" E	39.876	19	2,370,618.2100	516,565.9990
19	20	N 15°39'59.68" E	154.741	20	2,370,767.2020	516,607.7850
20	1	N 15°47'29.19" E	37.525	1	2,370,803.3111	516,617.9970
SUPERFICIE = 72,360.199 m ²						

5.2 ZONIFICACION PRIMARIA (Ver plano E-2)

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

5.2.1 AREAS DE RESERVA URBANA (RU)

Son las áreas constituidas con predios rústicos que serán utilizadas para el crecimiento urbano, en el área de aplicación se localizan distribuidas en toda el

área de aplicación y se identifican con la clave RU (reserva urbana), con un total de 38,089.69 m² y sus características son las siguientes:

- RU-1. Tiene una superficie de 3,716.65 m², localizada al norte del área de aplicación.
- RU-2. Tiene una superficie de 4,087.58 m², localizada al norte del área de aplicación.
- RU-3. Tiene una superficie de 4,715.34 m², localizada al norte del área de aplicación.
- RU-4. Tiene una superficie de 4,649.82 m², localizada al norte del área de aplicación.
- RU-5. Tiene una superficie de 1,520.16 m², localizada al norte del área de aplicación.
- RU-6. Tiene una superficie de 1,125.55 m², localizada al sur del área de aplicación.
- RU-7. Tiene una superficie de 2,994.90 m², localizada al sur del área de aplicación.
- RU-8. Tiene una superficie de 3,372.47 m², localizada al sur del área de aplicación.
- RU-9. Tiene una superficie de 3,384.99 m², localizada al sur del área de aplicación.
- RU-10. Tiene una superficie de 3,278.06 m², localizada al sur del área de aplicación.
- RU-11. Tiene una superficie de 3,086.22 m², localizada al sur del área de aplicación.
- RU-12. Tiene una superficie de 1,663.72 m², localizada al sur del área de aplicación.
- RU-13. Tiene una superficie de 494.23 m², localizada al sur del área de aplicación.

5.2.2 AREAS VERDE (AV)

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

- AV-1. Tiene una superficie de 156.24 m², localizada al ingreso del área de aplicación.

5.2.3 ÁREA DE DONACIÓN (AD)

Superficies que dan cumplimiento a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit y se identifica con la clave AD, con un total de 6,249.023 m², equivale al 15.02% del área vendible (41,600.048 m²).

- AD-1. Se localiza al norte del área de aplicación y tiene una superficie de 4,484.47 m².

- AD-2. Se localiza al norte del área de aplicación y tiene una superficie de 1,157.34 m².
- AD-3. Se localiza al norte del área de aplicación y tiene una superficie de 607.21 m².

5.2.4 ÁREA COMERCIAL (AC)

Son las áreas destinadas a uso comercial el cual tiene un total de 322.37 m², con las siguientes características:

- AC-1. Se localiza al sureste del área de aplicación y tiene una superficie de 131.99 m².
- AC-2. Se localiza al sureste del área de aplicación y tiene una superficie de 128.41 m².
- AC-3. Se localiza al sureste del área de aplicación y tiene una superficie de 61.95 m².

5.2.5 ÁREA DE USO MIXTO (AM)

Son las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona un conjunto de varios barrios. Generalmente se constituyen alrededor de los subcentros urbanos o en corredores urbanos, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios, con un total de 3,187.98 m², con las siguientes características:

- AM-1. Se localiza al oeste del área de aplicación y tiene una superficie de 827.98 m² sobre la vialidad colectora, entre el área comercial AC-1 y en la parte sur la Reserva Urbana RU-12.
- AM-2. Se localiza al sur del área de aplicación y tiene una superficie de 450.00 m², sobre la vialidad colectora y en la parte sur la Reserva Urbana RU-11.
- AM-3. Se localiza al sur del área de aplicación y tiene una superficie de 90.00 m², en esquina sobre la vialidad colectora y vialidad local, en la Reserva Urbana RU-10.
- AM-4. Se localiza al norte del área de aplicación y tiene una superficie de 180.00 m², en esquina sobre la vialidad colectora y vialidad local, en la Reserva Urbana RU-10.
- AM-5. Se localiza al sur del área de aplicación y tiene una superficie de 90.00 m², en esquina sobre la vialidad colectora y vialidad local, en la Reserva Urbana RU-9.
- AM-6. Se localiza al sur del área de aplicación y tiene una superficie de 90.00 m², en esquina sobre la vialidad colectora y vialidad local, en la Reserva Urbana RU-9.
- AM-7. Se localiza al sur del área de aplicación y tiene una superficie de 90.00 m², en esquina sobre la vialidad colectora y vialidad local, en la Reserva Urbana RU-8.

- AM-8. Se localiza al sur del área de aplicación y tiene una superficie de 90.00 m², en esquina sobre la vialidad colectora y vialidad local, en la Reserva Urbana RU-8.
- AM-9. Se localiza al sur del área de aplicación y tiene una superficie de 90.00 m², en esquina sobre la vialidad colectora y vialidad local, en la Reserva Urbana RU-7.
- AM-10. Se localiza al sur del área de aplicación y tiene una superficie de 90.00 m², en esquina sobre la vialidad colectora y vialidad local, en la Reserva Urbana RU-7.
- AM-11. Se localiza al norte del área de aplicación y tiene una superficie de 90.00 m², en esquina sobre la vialidad colectora y vialidad local, en la Reserva Urbana RU-4.
- AM-12. Se localiza al norte del área de aplicación y tiene una superficie de 90.00 m², en esquina sobre la vialidad colectora y vialidad local, en la Reserva Urbana RU-4.
- AM-13. Se localiza al norte del área de aplicación y tiene una superficie de 90.00 m², en esquina sobre la vialidad colectora y vialidad local, en la Reserva Urbana RU-3.
- AM-14. Se localiza al norte del área de aplicación y tiene una superficie de 90.00 m², en esquina sobre la vialidad colectora y vialidad local, en la Reserva Urbana RU-3.
- AM-15. Se localiza al norte del área de aplicación y tiene una superficie de 90.00 m², en esquina sobre la vialidad colectora y vialidad local, en la Reserva Urbana RU-2.
- AM-16. Se localiza al norte del área de aplicación y tiene una superficie de 90.00 m², en esquina sobre la vialidad colectora y vialidad local, en la Reserva Urbana RU-2.
- AM-17. Se localiza al norte del área de aplicación y tiene una superficie de 90.00 m², en esquina sobre la vialidad colectora y vialidad local, en la Reserva Urbana RU-1.
- AM-18. Se localiza al norte del área de aplicación y tiene una superficie de 90.00 m², en esquina sobre la vialidad colectora y vialidad local, en la Reserva Urbana RU-1.
- AM-19. Se localiza al norte del área de aplicación y tiene una superficie de 200.00 m², en esquina sobre las vialidades locales, en la Reserva Urbana RU-5.
- AM-20. Se localiza al sur del área de aplicación y tiene una superficie de 90.00 m², en esquina sobre vialidades locales, en la Reserva Urbana RU-12.
- AM-21. Se localiza al sur del área de aplicación y tiene una superficie de 90.00 m², en esquina sobre las vialidades locales, en la Reserva Urbana RU-13.

5.2.6 VIALIDADES

Son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano

conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Se identifican con la clave (VC/VL).

- VC/VL. Tiene una superficie de 24,354.88 m² y se encuentra distribuida en toda el área de aplicación.

5.3 ZONIFICACION SECUNDARIA. (Ver plano E-3)

Dentro de la zonificación secundaria que se presenta gráficamente en el plano E3 Zonificación Secundaria, se contemplan los usos del suelo referidos a los fines particulares a los que podrán dedicarse las diferentes zonas que integran el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización. De la tipología de usos señalada en el artículo 97 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, únicamente, es posible aplicar cuatro de las doce categorías: Habitacional, infraestructura y equipamiento de acuerdo con la situación actual y perspectivas del área de aplicación. La propuesta de zonificación parte en general de los resultados del diagnóstico-pronóstico. A través de la zonificación secundaria propuesta se busca que la regulación y control del desarrollo urbano permita elevar la calidad de vida de sus habitantes, mejorar el funcionamiento de su estructura urbana, y optimizar el aprovechamiento de suelo, infraestructura y equipamiento local. La zonificación secundaria se complementa con la normatividad especificada en la tabla de usos y destinos del suelo en la cual se definen con mayor nivel de especificidad criterios relativos a la clasificación de usos generales y específicos, así como para lograr la compatibilidad entre ellos. En cuanto al patrón de lotificación existe un lote tipo, en lo que se refiere a sus dimensiones de frente, fondo y superficie, de los 408 lotes para viviendas unifamiliares, 4 lotes comerciales, 29 lotes de uso mixto y 3 lotes para donación los cuales tienen superficies muy variadas, siendo los lotes regulares más predominantes de aproximándose 90.00 m².

5.3.1 Zonas de uso pertenecientes al Fraccionamiento Popular “REAL LAS PALOMAS”.

MANZANA A		
LOTE	USO	SUPERFICIE M2
1	DONACION	4,484.47
TOTAL		4,484.47

MANZANA B		
LOTE	USO	SUPERFICIE M2
1	MIXTO	90.00
2	HABITACIONAL	90.00
3	HABITACIONAL	90.00
4	HABITACIONAL	90.00
5	MIXTO	90.00
6	HABITACIONAL	90.00
7	HABITACIONAL	90.00
8	HABITACIONAL	90.00
9	HABITACIONAL	90.00
10	HABITACIONAL	90.00
11	HABITACIONAL	90.00
12	HABITACIONAL	90.00
13	HABITACIONAL	90.00
14	HABITACIONAL	90.00
15	HABITACIONAL	90.00
16	HABITACIONAL	90.00
17	HABITACIONAL	90.00
18	HABITACIONAL	90.00
19	HABITACIONAL	90.00
20	HABITACIONAL	90.00
21	HABITACIONAL	90.00
22	HABITACIONAL	90.00
23	HABITACIONAL	114.04
24	HABITACIONAL	123.87
25	HABITACIONAL	118.10
26	HABITACIONAL	120.64
27	HABITACIONAL	90.00
28	HABITACIONAL	90.00
29	HABITACIONAL	90.00
30	HABITACIONAL	90.00
31	HABITACIONAL	90.00
32	HABITACIONAL	90.00
33	HABITACIONAL	90.00
34	HABITACIONAL	90.00
35	HABITACIONAL	90.00
36	HABITACIONAL	90.00
37	HABITACIONAL	90.00
38	HABITACIONAL	90.00
39	HABITACIONAL	90.00
40	HABITACIONAL	90.00
41	HABITACIONAL	90.00
42	HABITACIONAL	90.00
TOTAL		3,896.65

MANZANA C		
LOTE	USO	SUPERFICIE M2
1	MIXTO	90.00
2	HABITACIONAL	90.00
3	HABITACIONAL	90.00
4	HABITACIONAL	90.00
5	MIXTO	90.00
6	HABITACIONAL	90.00
7	HABITACIONAL	90.00
8	HABITACIONAL	90.00
9	HABITACIONAL	90.00
10	HABITACIONAL	90.00
11	HABITACIONAL	90.00
12	HABITACIONAL	90.00
13	HABITACIONAL	90.00
14	HABITACIONAL	90.00
15	HABITACIONAL	90.00
16	HABITACIONAL	90.00
17	HABITACIONAL	90.00
18	HABITACIONAL	90.00
19	HABITACIONAL	90.00
20	HABITACIONAL	90.00
21	HABITACIONAL	90.00
22	HABITACIONAL	90.00
23	HABITACIONAL	90.00
24	HABITACIONAL	90.00
25	HABITACIONAL	90.00
26	HABITACIONAL	104.69
27	HABITACIONAL	112.90
28	COMERCIO	128.42
29	HABITACIONAL	90.00
30	HABITACIONAL	90.00
31	HABITACIONAL	90.00
32	HABITACIONAL	90.00
33	HABITACIONAL	90.00
34	HABITACIONAL	90.00
35	HABITACIONAL	90.00
36	HABITACIONAL	90.00
37	HABITACIONAL	90.00
38	HABITACIONAL	90.00
39	HABITACIONAL	90.00
40	HABITACIONAL	90.00
41	HABITACIONAL	90.00
42	HABITACIONAL	90.00
43	HABITACIONAL	90.00
44	HABITACIONAL	90.00
45	HABITACIONAL	90.00
46	HABITACIONAL	90.00
47	HABITACIONAL	90.00
48	HABITACIONAL	90.00
TOTAL		4,396.01

MANZANA D		
LOTE	USO	SUPERFICIE M2
1	MIXTO	90.00
2	HABITACIONAL	90.00
3	HABITACIONAL	90.00
4	HABITACIONAL	90.00
5	MIXTO	90.00
6	HABITACIONAL	90.00
7	HABITACIONAL	90.00
8	HABITACIONAL	90.00
9	HABITACIONAL	90.00
10	HABITACIONAL	90.00
11	HABITACIONAL	90.00
12	HABITACIONAL	90.00
13	HABITACIONAL	90.00
14	HABITACIONAL	90.00
15	HABITACIONAL	90.00
16	HABITACIONAL	90.00
17	HABITACIONAL	90.00
18	HABITACIONAL	90.00
19	HABITACIONAL	90.00
20	HABITACIONAL	90.00
21	HABITACIONAL	90.00
22	HABITACIONAL	90.00
23	HABITACIONAL	90.00
24	HABITACIONAL	90.00
25	HABITACIONAL	90.00
26	HABITACIONAL	90.00
27	HABITACIONAL	90.00
28	HABITACIONAL	90.00
29	HABITACIONAL	93.49
30	HABITACIONAL	103.77
31	HABITACIONAL	146.77
32	HABITACIONAL	141.32
33	HABITACIONAL	90.00
34	HABITACIONAL	90.00
35	HABITACIONAL	90.00
36	HABITACIONAL	90.00
37	HABITACIONAL	90.00
38	HABITACIONAL	90.00
39	HABITACIONAL	90.00
40	HABITACIONAL	90.00
41	HABITACIONAL	90.00
42	HABITACIONAL	90.00
43	HABITACIONAL	90.00
44	HABITACIONAL	90.00
45	HABITACIONAL	90.00
46	HABITACIONAL	90.00
47	HABITACIONAL	90.00
48	HABITACIONAL	90.00
49	HABITACIONAL	90.00
50	HABITACIONAL	90.00
51	HABITACIONAL	90.00
52	HABITACIONAL	90.00
53	HABITACIONAL	90.00
TOTAL		4,895.35

MANZANA E		
LOTE	USO	SUPERFICIE M2
1	MIXTO	90.00
2	HABITACIONAL	90.00
3	HABITACIONAL	90.00
4	MIXTO	90.00
5	HABITACIONAL	90.00
6	HABITACIONAL	90.00
7	HABITACIONAL	90.00
8	HABITACIONAL	90.00
9	HABITACIONAL	90.00
10	HABITACIONAL	90.00
11	HABITACIONAL	90.00
12	HABITACIONAL	90.00
13	HABITACIONAL	90.00
14	HABITACIONAL	90.00
15	HABITACIONAL	90.00
16	HABITACIONAL	90.00
17	HABITACIONAL	90.00
18	HABITACIONAL	90.00
19	HABITACIONAL	90.00
20	HABITACIONAL	90.00
21	HABITACIONAL	90.00
22	HABITACIONAL	90.00
23	HABITACIONAL	90.00
24	HABITACIONAL	90.00
25	HABITACIONAL	90.00
26	HABITACIONAL	90.00
27	HABITACIONAL	90.00
28	HABITACIONAL	90.00
29	HABITACIONAL	110.89
30	HABITACIONAL	108.44
31	HABITACIONAL	102.74
32	HABITACIONAL	97.75
33	HABITACIONAL	90.00
34	HABITACIONAL	90.00
35	HABITACIONAL	90.00
36	HABITACIONAL	90.00
37	HABITACIONAL	90.00
38	HABITACIONAL	90.00
39	HABITACIONAL	90.00
40	HABITACIONAL	90.00
41	HABITACIONAL	90.00
42	HABITACIONAL	90.00
43	HABITACIONAL	90.00
44	HABITACIONAL	90.00
45	HABITACIONAL	90.00
46	HABITACIONAL	90.00
47	HABITACIONAL	90.00
48	HABITACIONAL	90.00
49	HABITACIONAL	90.00
50	HABITACIONAL	90.00
51	HABITACIONAL	90.00
52	HABITACIONAL	90.00
53	HABITACIONAL	90.00
TOTAL		4,829.82

MANZANA F		
LOTE	USO	SUPERFICIE M2
1	MIXTO	100.00
2	MIXTO	100.00
3	HABITACIONAL	101.96
4	HABITACIONAL	101.45
5	HABITACIONAL	101.71
6	HABITACIONAL	101.71
7	HABITACIONAL	101.71
8	HABITACIONAL	101.71
9	HABITACIONAL	101.71
10	HABITACIONAL	101.71
11	HABITACIONAL	101.71
12	HABITACIONAL	101.71
13	HABITACIONAL	101.71
14	HABITACIONAL	101.71
15	HABITACIONAL	101.71
16	HABITACIONAL	101.06
17	HABITACIONAL	96.92
TOTAL		1,720.20

MANZANA G		
LOTE	USO	SUPERFICIE M2
AD-02	DONACION	607.21
AD-03	DONACION	1157.34
1	COMERCIO	61.96
2	HABITACIONAL	93.82
3	HABITACIONAL	93.82
4	HABITACIONAL	93.82
5	HABITACIONAL	93.81
6	HABITACIONAL	93.81
7	HABITACIONAL	93.81
8	HABITACIONAL	93.81
9	HABITACIONAL	93.81
10	HABITACIONAL	93.81
11	HABITACIONAL	93.81
12	HABITACIONAL	93.75
13	HABITACIONAL	93.39
TOTAL		2,951.78

MANZANA H		
LOTE	USO	SUPERFICIE M2
1	MIXTO	90.00
2	HABITACIONAL	90.00
3	HABITACIONAL	90.00
4	MIXTO	90.00
5	HABITACIONAL	93.74
6	HABITACIONAL	93.74
7	HABITACIONAL	93.74
8	HABITACIONAL	93.74
9	HABITACIONAL	93.74
10	HABITACIONAL	93.74
11	HABITACIONAL	93.74
12	HABITACIONAL	93.74
13	HABITACIONAL	93.74
14	HABITACIONAL	93.74
15	HABITACIONAL	93.74
16	HABITACIONAL	93.74
17	HABITACIONAL	93.74
18	HABITACIONAL	93.74
19	HABITACIONAL	93.74
20	HABITACIONAL	93.92
21	HABITACIONAL	93.92
22	HABITACIONAL	93.92
23	HABITACIONAL	93.92
24	HABITACIONAL	93.92
25	HABITACIONAL	93.92
26	HABITACIONAL	93.92
27	HABITACIONAL	93.92
28	HABITACIONAL	93.92
29	HABITACIONAL	93.92
30	HABITACIONAL	93.92
31	HABITACIONAL	93.92
32	HABITACIONAL	93.92
33	HABITACIONAL	93.92
34	HABITACIONAL	93.92
TOTAL		3,174.90

MANZANA I		
LOTE	USO	SUPERFICIE M2
1	MIXTO	90.00
2	HABITACIONAL	90.00
3	HABITACIONAL	90.00
4	HABITACIONAL	90.00
5	MIXTO	90.00
6	HABITACIONAL	90.00
7	HABITACIONAL	90.00
8	HABITACIONAL	90.00
9	HABITACIONAL	90.00
10	HABITACIONAL	90.00
11	HABITACIONAL	90.00
12	HABITACIONAL	90.00
13	HABITACIONAL	90.00
14	HABITACIONAL	90.00
15	HABITACIONAL	90.00
16	HABITACIONAL	90.00
17	HABITACIONAL	90.00
18	HABITACIONAL	90.00
19	HABITACIONAL	90.00
20	HABITACIONAL	90.00
21	HABITACIONAL	90.00
22	HABITACIONAL	102.64
23	HABITACIONAL	119.83
24	HABITACIONAL	90.00
25	HABITACIONAL	90.00
26	HABITACIONAL	90.00
27	HABITACIONAL	90.00
28	HABITACIONAL	90.00
29	HABITACIONAL	90.00
30	HABITACIONAL	90.00
31	HABITACIONAL	90.00
32	HABITACIONAL	90.00
33	HABITACIONAL	90.00
34	HABITACIONAL	90.00
35	HABITACIONAL	90.00
36	HABITACIONAL	90.00
37	HABITACIONAL	90.00
38	HABITACIONAL	90.00
39	HABITACIONAL	90.00
TOTAL		3,552.47

MANZANA J		
LOTE	USO	SUPERFICIE M2
1	MIXTO	90.00
2	HABITACIONAL	90.00
3	HABITACIONAL	90.00
4	HABITACIONAL	90.00
5	MIXTO	90.00
6	HABITACIONAL	90.00
7	HABITACIONAL	90.00
8	HABITACIONAL	90.00
9	HABITACIONAL	90.00
10	HABITACIONAL	90.00
11	HABITACIONAL	90.00
12	HABITACIONAL	90.00
13	HABITACIONAL	90.00
14	HABITACIONAL	90.00
15	HABITACIONAL	90.00
16	HABITACIONAL	90.00
17	HABITACIONAL	90.00
18	HABITACIONAL	90.00
19	HABITACIONAL	90.00
20	HABITACIONAL	90.00
21	HABITACIONAL	90.00
22	HABITACIONAL	118.93
23	HABITACIONAL	116.07
24	HABITACIONAL	90.00
25	HABITACIONAL	90.00
26	HABITACIONAL	90.00
27	HABITACIONAL	90.00
28	HABITACIONAL	90.00
29	HABITACIONAL	90.00
30	HABITACIONAL	90.00
31	HABITACIONAL	90.00
32	HABITACIONAL	90.00
33	HABITACIONAL	90.00
34	HABITACIONAL	90.00
35	HABITACIONAL	90.00
36	HABITACIONAL	90.00
37	HABITACIONAL	90.00
38	HABITACIONAL	90.00
39	HABITACIONAL	90.00
TOTAL		3,565.00

MANZANA K		
LOTE	USO	SUPERFICIE M2
1	MIXTO	90.00
2	HABITACIONAL	90.00
3	HABITACIONAL	90.00
4	MIXTO	90.00
5	MIXTO	90.00
6	HABITACIONAL	90.00
7	HABITACIONAL	90.00
8	HABITACIONAL	90.00
9	HABITACIONAL	90.00
10	HABITACIONAL	90.00
11	HABITACIONAL	90.00
12	HABITACIONAL	90.00
13	HABITACIONAL	90.00
14	HABITACIONAL	90.00
15	HABITACIONAL	90.00
16	HABITACIONAL	90.00
17	HABITACIONAL	90.00
18	HABITACIONAL	90.00
19	HABITACIONAL	90.00
20	HABITACIONAL	90.00
21	HABITACIONAL	90.00
22	HABITACIONAL	110.52
23	HABITACIONAL	107.54
24	HABITACIONAL	90.00
25	HABITACIONAL	90.00
26	HABITACIONAL	90.00
27	HABITACIONAL	90.00
28	HABITACIONAL	90.00
29	HABITACIONAL	90.00
30	HABITACIONAL	90.00
31	HABITACIONAL	90.00
32	HABITACIONAL	90.00
33	HABITACIONAL	90.00
34	HABITACIONAL	90.00
35	HABITACIONAL	90.00
36	HABITACIONAL	90.00
37	HABITACIONAL	90.00
38	HABITACIONAL	90.00
39	HABITACIONAL	90.00
TOTAL		3,548.06

MANZANA L		
LOTE	USO	SUPERFICIE M2
1	MIXTO	90.00
2	MIXTO	90.00
3	MIXTO	90.00
4	MIXTO	90.00
5	MIXTO	90.00
6	HABITACIONAL	90.00
7	HABITACIONAL	90.00
8	HABITACIONAL	90.00
9	HABITACIONAL	90.00
10	HABITACIONAL	90.00
11	HABITACIONAL	90.00
12	HABITACIONAL	90.00
13	HABITACIONAL	90.00
14	HABITACIONAL	90.00
15	HABITACIONAL	90.00
16	HABITACIONAL	90.00
17	HABITACIONAL	90.00
18	HABITACIONAL	90.00
19	HABITACIONAL	90.00
20	HABITACIONAL	90.00
21	HABITACIONAL	90.00
22	HABITACIONAL	103.11
23	HABITACIONAL	103.10
24	HABITACIONAL	90.00
25	HABITACIONAL	90.00
26	HABITACIONAL	90.00
27	HABITACIONAL	90.00
28	HABITACIONAL	90.00
29	HABITACIONAL	90.00
30	HABITACIONAL	90.00
31	HABITACIONAL	90.00
32	HABITACIONAL	90.00
33	HABITACIONAL	90.00
34	HABITACIONAL	90.00
35	HABITACIONAL	90.00
36	HABITACIONAL	90.00
37	HABITACIONAL	90.00
38	HABITACIONAL	90.00
39	HABITACIONAL	90.00
TOTAL		3,536.21

MANZANA M		
LOTE	USO	SUPERFICIE M2
1	COMERCIO	66.00
2	COMERCIO	66.00
3	MIXTO	112.81
4	MIXTO	112.33
5	MIXTO	112.54
6	MIXTO	112.75
7	MIXTO	112.99
8	MIXTO	114.61
9	MIXTO	149.95
10	HABITACIONAL	90.81
11	HABITACIONAL	98.44
12	HABITACIONAL	108.31
13	HABITACIONAL	118.18
14	HABITACIONAL	128.05
15	HABITACIONAL	137.92
16	HABITACIONAL	147.79
17	HABITACIONAL	157.66
18	HABITACIONAL	167.53
19	HABITACIONAL	177.40
20	HABITACIONAL	90.00
21	MIXTO	90.00
22	HABITACIONAL	120.81
23	HABITACIONAL	120.81
TOTAL		2,713.69

MANZANA N		
LOTE	USO	SUPERFICIE M2
1	MIXTO	90.00
2	HABITACIONAL	90.00
3	HABITACIONAL	101.17
4	HABITACIONAL	98.53
5	HABITACIONAL	103.80
6	HABITACIONAL	100.71
TOTAL		584.21

VIALIDADES Y BANQUETAS		
LOTE	USO	SUPERFICIE
VT-A	V. COLECTORA	4,664.91
VT-B	V.LOCAL	19,689.97
TOTAL		24,354.88

5.3.2 Resumen de áreas del Fraccionamiento Popular "REAL LAS PALOMAS".

RESUMEN DE AREAS					
AREA	USO DE SUELO	No. DE LOTES	SUPERFICIE M2	PORCENTAJE	
1	Habitacional	408	38,089.70	52.64%	
2	Área Verde	1	156.24	0.22%	
3	Área Comercial	4	322.37	0.45%	
4	Área Mixta	33	3,187.98	4.41%	
5	Vialidades	13	24,354.88	33.66%	
6	Donación	3	6,249.02	EN PREDIO	DE LEY
				8.63%	15.02%
TOTAL			72,360.19	100%	

5.4 ESTRUCTURA URBANA (Ver plano E-4)

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

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

SECCION TOTAL:	12.00 METROS
Velocidad en ejes principales:	20 KM/H MAXIMA
Número de carriles de circulación:	2
Número de carriles de estacionamiento	NO TIENE
Sección de carriles de circulación	8.00M
Ancho de banquetas	2.00 M

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

2.- Vialidades Colectoras - Son aquellas vialidades con una sección de 15.00m cuentan con un canal pluvial al centro, tienen la finalidad de conectar el desarrollo habitacional con la estructura vial externa, se ubican en las zonas habitacionales, se consideran como vialidades públicas. Se identifican en el plano E-4.

SECCION TOTAL:	15.00 METROS
Velocidad en ejes principales:	30 KM/H MAXIMA
Número de carriles de circulación:	2
Sección de carriles de circulación	9.00MTS.
Ancho de banquetas	3.00MTS.

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

VI. NIVEL PROGRAMATICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Para la consecución de las metas del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Popular "Real las Palomas", se identificaron las acciones y obras descritas a continuación, agrupadas de acuerdo a la apertura programática del sector desarrollo urbano.

ACCION	RESPONSABLE	PLAZO		
		Corto	Mediano	Largo
1. Planeación del Desarrollo Urbano				
1.1	Aprobación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Popular "REAL LAS PALOMAS"	Dependencia municipal	X	
1.2	Publicación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Popular "REAL LAS PALOMAS"	Dependencia municipal	X	
1.3	Aplicar las políticas de control del Desarrollo Urbano que se determinan dentro del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Popular "REAL LAS PALOMAS"	Dependencia municipal	X	
2. Suelo Urbano.				

	ACCION	RESPONSABLE	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
2.1	Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Catastro de los planos definitivos.	FRACCIONADOR	X		
2.2	Urbanización del área de reserva habitacional.	FRACCIONADOR	X		
2.3	Construcción del fraccionamiento Popular "REAL LAS PALOMAS" en el área de aplicación del programa.	FRACCIONADOR	X		
3. Infraestructura					
3.1	Proyecto y construcción del sistema de abastecimiento de agua potable para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Popular "REAL LAS PALOMAS"	FRACCIONADOR	X		
3.2	Proyecto y construcción de red de drenaje sanitario para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Popular "REAL LAS PALOMAS"	FRACCIONADOR	X		
3.3	Proyecto y construcción de la línea primaria para el abasto de energía eléctrica para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Popular "REAL LAS PALOMAS"	FRACCIONADOR / C.F.E.	X		
4. Vialidad y transporte.					
4.1	Proyecto y construcción de las vialidades que conforman la estructura urbana del fraccionamiento.	FRACCIONADOR	X		
5. Áreas de donación.					
5.1	Urbanización de las áreas de donación.	FRACCIONADOR	X		
5.2	Entrega – Recepción de las áreas de donación al ayuntamiento	FRACCIONADOR / Dependencia municipal		X	
6. Protección Ambiental y Riesgo Urbano.					
6.1	Acotamiento de las instalaciones el fraccionamiento Popular para garantizar la seguridad de la ciudadanía.	FRACCIONADOR		X	
7. Participación de la Comunidad.					
7.1	Programa de concientización y difusión del Programa Parcial de Urbanización, señalando aspectos de aprovechamiento y protección racional del agua, de áreas verdes y el reciclaje de desechos.	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X	X	
7.2	Promover grupos de ciudadanos e instituciones interesados en la participación de la toma de decisiones en materia de Desarrollo Urbano.	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X	X	
7.3	Promover la participación de la ciudadanía en la aplicación,	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X		

ACCION	RESPONSABLE	PLAZO		
		Corto	Mediano	Largo
modificación o propuestas de reglamentos y/o normas ambientales adecuadas				

VII. INSTRUMENTACIÓN

INSTRUMENTOS JURIDICOS

PROYECTO DE REGLAMENTO DEL AREA DE APLICACIÓN

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

- I. El Ayuntamiento en Sesión de Cabildo acordará que se elabore el Proyecto correspondiente, a excepción de los Programas Parciales de Urbanización, en que será suficiente que el promotor notifique al área técnica de la de la autoridad en materia de desarrollo urbano correspondiente del Ayuntamiento el inicio de la elaboración del mismo;
- II. Formulado el Proyecto a que se refiere la fracción anterior será presentado, por el IMPLAN, al Ayuntamiento en Sesión de Cabildo, en la cual se acordará someter dicho Programa a consulta pública, a excepción de los Programas Parciales de Urbanización;
- III. El IMPLAN en materia de planeación urbana con la colaboración del Consejo Municipal, coordinará el proceso de audiencias públicas, de los Proyectos citados en la fracción anterior, con la expresión contenida en la misma, a fin de promover la participación ciudadana en su elaboración;
- IV. A ese efecto la referida dependencia publicará y exhibirá en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y los lugares públicos de mayor concurrencia de la población, una versión abreviada del Proyecto, formulará y desahogará las audiencias públicas, y señalará un plazo de 30 días a partir de la fecha en que se publique para que los ciudadanos, asociaciones y organizaciones de vecinos formulen por escrito sus observaciones, críticas y proposiciones concretas, hecho lo cual y realizadas las modificaciones o adecuaciones procedentes, lo remitirá al Consejo Municipal para que emita su opinión, a excepción de los Programas Parciales de Urbanización para los cuales bastara publicarlo durante 15 días naturales en el portal de internet;
- V. El Consejo Municipal dispondrá de un término de 20 días naturales para emitirla; en caso de no hacerlo en dicho término, se considerará que no tiene observaciones ni inconvenientes para su aprobación; en caso de que la opinión sea desfavorable al Proyecto de Programa se regresará al Ayuntamiento para efecto de que se revise y analice de acuerdo a lo señalado en la opinión, a fin de que se resuelva, en definitiva;
- VI. Una vez aprobado por el Ayuntamiento el Programa, el Presidente Municipal solicitará ante la Secretaría el dictamen de congruencia del programa, una vez admitido el dictamen se procederá su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

- VII. Recibida la solicitud para realizar el dictamen de congruencia, el IPLANAY en todos los casos, con excepción de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales de Urbanización, se contará con un plazo de 90 días hábiles para revisar y considerar si el proyecto del Plan cumple los requisitos de coherencia con los instrumentos del Sistema Estatal de Planeación Territorial, así como también del orden federal; de no haber observación alguna, la Secretaría emitirá para tal efecto el dictamen de congruencia, y en caso contrario se emitirá una opinión técnica la cual deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que considere pertinentes para que el Ayuntamiento efectúe las modificaciones correspondientes;
- VIII. En caso de que la solicitud de dictamen de congruencia, sea de Programa Parcial de Desarrollo Urbano o Programa Parcial de Urbanización, La Secretaría emitirá un dictamen de congruencia, o en caso contrario una opinión técnica, en un plazo no mayor a 30 días hábiles para los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y 15 días hábiles para los Programas Parciales de Urbanización, y
- IX. Recabado el dictamen de congruencia del Programa, el Ayuntamiento estará en condiciones de llevar a cabo lo establecido en el artículo 65 de esta Ley, en caso de haber recibido una opinión técnica se procederá a revisar el Proyecto por parte del Ayuntamiento para subsanar las observaciones, para que en lo posterior se lleve a cabo, nuevamente, el procedimiento aquí establecido a partir de la fracción VI.

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

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

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

En atención a ello, corresponderá a las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilar que todas las obras, acciones,

servicios e inversiones en materia de desarrollo urbano que se realicen la zona de aplicación se apeguen a la zonificación y tabla de usos y destinos que forman parte del presente Programa.

PROYECTO DE APROBACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL PROYECTO DE ACTA DE CABILDO

ACTA DE CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE XALISCO, NAYARIT

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

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

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

Que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit tiene por objeto ordenar la planeación y mejoramiento de los centros de población en el estado, entre otros fines, determinando como medidas de ordenamiento y regulación urbana la aprobación y cumplimiento de programas y la asignación de usos, reservas y destinos de áreas y predios y los demás que señala dicha ley, declarando para tal efecto de utilidad pública la formulación y ejecución de programas para el desarrollo urbano del estado.

Que el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Popular “REAL LAS PALOMAS”, es un instrumento técnico – jurídico; debido a la falta de instrumentación en el municipio de Xalisco y que es sometido a la aprobación de cabildo.

Por lo antes expuesto, este H. Ayuntamiento ha tenido a bien expedir:

EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN “REAL LAS PALOMAS”

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

El área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Popular "REAL LAS PALOMAS", donde deberá aplicarse su normatividad, cuya delimitación se define en el capítulo IV Normatividad, y se encuentra formado por la poligonal que se define en el plano E-1.

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

A) ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Derivado del análisis realizado en el presente Programa Parcial de Urbanización, se determina que la clasificación de Áreas obtenida es congruente con el proyecto de diseño urbano aprobado fraccionamiento Popular "REAL LAS PALOMAS".

B) ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

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

ZONA HABITACIONAL. - Estas zonas se identifican en el plano anexo; son las que quedaran sujetas a las normas básicas establecidas en el presente Programa Parcial de Urbanización que se encuentran en el cuadro de compatibilidad del apartado de zonificación primaria. Suman 38,089.70 metros cuadrados equivale al 52.64% del área de aplicación.

ÁREA VERDE. - Esta zona se identifica en el plano anexo en donde se destinará a área ajardinadas como parques y jardines debido al valor ambiental. Suman 156.24 metros cuadrados equivale al 0.22% del área de aplicación.

ÁREA COMERCIAL. - Estas zonas se identifican en el plano anexo; dicha área es para el uso comercial. Suman 322.37 metros cuadrados equivale al 0.45% del área de aplicación.

ÁREA DE USO MIXTO. - Son las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona un conjunto de varios barrios. Generalmente se constituyen alrededor de los subcentros urbanos o en corredores urbanos, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios, con un total de 3,187.98 metros cuadrados equivale al 4.41% del área de aplicación.

ÁREA DE DONACIÓN. - Superficie que da cumplimiento a lo establecido en la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit en los artículos 52 y 58 el cual se menciona en el apartado 4.2 del capítulo de Normatividad y el fraccionamiento pretende donar **6,249.02 m²** equivalente al 15.02% del área neta vendible del fraccionamiento (**41,600.05 m²**).

VIALIDAD Y BANQUETAS. - Esta zona se identifica en el plano anexo, son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Suman 24,354.88 metros cuadrados equivale al 33.65% del área de aplicación.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

Dado en el Salón de Cabildo del H. Ayuntamiento Constitucional de Xalisco, Estado de Nayarit a los __ días del mes de ____ del dos mil veintitrés.

ANEXOS:

DIAGNOSTICO:

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

ESTRATEGIA:

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