PERIODICO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT

Registrado como Artículo de Segunda Clase el 1o. de Diciembre de 1921

Directora: Lic. Sandra Luz Romero Ríos

Sección Segunda Tomo CC

Tepic, Nayarit; 22 de Marzo de 2017

Número: 060
Tiraje: 030

SUMARIO

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN ESTACIÓN DE SERVICIOS LAS SALVIAS; EN EL MUNICIPIO DE SANTA MARIA DEL ORO, NAYARIT

COPIA DE INTERNET

INDICE GENERAL

CAPITULO I. ANTECEDENTES. 3

CAPITULO II. DIAGNOSTIGO PRONOSTICO. 6

CAPITULO III. OBJETIVOS Y METAS. 16

CAPITULO IV. NORMATIVIDAD DE USOS Y DESTINOS.....17

CAPITULO V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO......22

CAPITULO VI. NIVEL PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL …….. 25

CAPITULO VII. INSTRUMENTACION. 26

COPIA DE INTERNET

I. ANTECEDENTES

Los caminos se construyen para el propósito de trasladarse y su función principal es habilitar el movimiento de las personas y vehículos.

Desde el punto de vista de un conductor, no es posible viajar constantemente, pues es necesario detenerse ocasionalmente a descansar.

En la actualidad, las áreas de descanso en las carreteras constituyen una medida de seguridad, especialmente en viajes muy largos y le permiten al conductor:

- Hacer paradas sanitarias
- Descansar
- Detenerse a tomar alimentos
- Recargar combustible
- Revisar las condiciones de los vehículos
- Obtener información adicional de la localidad que le permita continuar y disfrutar su viaje.

Sin duda es importante el mejoramiento de las condiciones de la infraestructura carretera, sin embargo también es importante que dicha infraestructura este prevista de servicios integrales de alta calidad, pues en la actualidad tales servicios, en la mayoría de los casos, existen en forma rudimentaria, antihigiénica y desordenada lo cual provoca un funcionamiento ineficiente, que afecta incluso la operatividad de las autopistas, como vías rápidas y directas de comunicación.

En este sentido la zona federal conocida como derecho de vía, es aprovechada de manera irregular a través de accesos clandestinos de comunicación a locales o paradores irregulares que no están sujetos a ningún marco legal, incumpliendo con las especificaciones técnicas fijadas por la SCT, constituyendo un riesgo de momento para los conductores, debido a la entrada y salida intempestiva de vehículos pequeños y de carga.

El principal factor que contribuye a aumentar el flujo en carreteras es la calidad de los servicios, como son la señalización, longitud adecuada de los tramos, una pavimentación óptima, un costo de peaje accesible, seguridad y paradores con soporte y servicios integrales de alta calidad.

Es por ello que nace la necesidad de construir un parador en una zona estratégica en donde se localiza la Autopista Tepic-Guadalajara y la carretera Federal No. 15, sin embargo el dar cumplimiento a la normativa en materia de desarrollo urbano, obliga la realización del presente Plan Parcial de Urbanización, debido a la carencia de un instrumento de planeación urbana que comprenda la zona en donde se pretende construir el proyecto en mención.

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

COPIA DE INTERNET

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

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

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

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

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

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

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

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

I.1. INTRODUCCION

Según el Art. 24 del Reglamento para el Aprovechamiento del Derecho de Vía de las Carreteras Federales y Zonas Aledañas señala, que “Los titulares de concesiones de carreteras podrán, por sí o a través de las personas que designen, construir y operar paradores, previa autorización de la SCT. Para que la dependencia pueda autorizar a terceros la construcción de accesos para paradores en carreteras concesionadas, se requerirá la conformidad del titular de la concesión”.

Las áreas de descanso o paradores, además de ser necesarios para los conductores, proveen de oportunidades de fuente de enriquecimiento de las economías locales mediante la creación de empleos, la venta de productos regionales y la promoción de atractivos turísticos de las poblaciones cercanas.

COPIA DE INTERNET

Estos proyectos generarán un espacio abierto tanto para la comunidad, como para el viajero, permitiendo la entrega de información, la promoción del patrimonio y de los recursos y atractivos de los territorios en los cuales se encuentran emplazados

En este sentido, las áreas de descanso permitirán a los usuarios reposar de forma segura, combatiendo el factor fatiga lo cual sin duda redundará en una disminución en el índice de siniestralidad actual.

Así pues las áreas de descanso, no sólo representan una oportunidad para diversificar la captación de ingresos, o crear fuentes de empleo y difusión de las zonas, representan una estrategia para combatir el riesgo de accidentes, concediendo a los conductores la oportunidad de valorar los factores de riesgo antes de continuar el trayecto hacia su destino.

I.2. MOTIVACIÓN

El Plan Parcial de Urbanización Estación de Servicios Las Salvias, tiene como motivos lo siguiente:

- Promover el uso de suelo de una superficie de 40,597.7646m^2 debido a que se carece de un instrumento de planeación urbana que comprenda el predio señalado.
- Consolidar un desarrollo urbano en una superficie de 40597.7646m^2.
- Impulsar el desarrollo urbano de manera ordenada y planeada en el municipio de Santa María del Oro a través de la construcción del Parador.
- Promover un lugar para escalas bajo un modelo de servicios integrales: gasolineras, restaurantes, sanitarios, tiendas de conveniencia, hoteles, cajeros automáticos, estacionamientos, talleres mecánicos, entre otros

I.3. UBICACIÓN DEL AREA DE ESTUDIO (PLANO D-01)

El área de estudio del presente Plan Parcial de Urbanización está conformada por cuatro vértices, los cuales conforman una superficie de 1253-31-01.3069 ha, establecida en el plano D-1 del anexo gráfico e identificada por las coordenadas UTM siguientes:

TABLA I.3.1 COORDENADAS UTM DEL AREA DE ESTUDIO

No. vértice	Coordenadas UTM	
1	X=523585.9107	Y=2368596.5467
2	X=527664.5208	Y=2368596.5467
3	X=527664.5208	Y=2365523.6613
4	X=523585.9107	Y=2365523.6613

FUENTE DE INFORMACION: ELABORADO POR LA EMPRESA PRECIADO CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA S. A. DE C. V.

COPIA DE INTERNET

II. DIAGNOSTICO PRONÓSTICO

II.1. MEDIO FISICO NATURAL

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.[1]

II.1.1. TOPOGRAFIA (PLANO D-02)

El Municipio de Santa María del Oro, pertenece a la Provincia Eje neo volcánico, el cual se caracteriza por presentar formas volcánicas acumulativas originadas por la emisión de lavas y cenizas, que no han sido transformadas por procesos exógenos.

El área de estudio se encuentra dentro de una topoforma de lomerío de basalto con llanuras, lo que genera que la pendiente encuentre entre el rango del 0 al 15%, lo que significa que es apto para el desarrollo urbano.

II.1.2. GEOLOGIA (PLANO D-03)

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.

Las zonas de subsuelo compuesto por la clase de rocas ígneas extrusiva de tipo **basalto Tpl-Q(B),** las cuales tiene su origen en el magma que llega a solidificarse en la superficie de la corteza terrestre y representan en el área de estudio el 51.63% de la superficie.

La siguiente unidad que conforma el 33.62% de la superficie del área de estudio (el 92.31%) es el **Basalto Tpl-Q(Bvb)**, el cual consiste de una roca de composición básica a intermedia formada por ceniza, lapilli y bloques angulosos; en ocasiones presenta bombas volcánicas con diámetro promedio de 10 cm. Forma parte de las rocas volcánicas de la provincia Eje Neovolcánico, por lo que se infiere corresponde al Plio-Cuaternario.

Los suelos tipo **residual Q(re)** se localizan en diversas zonas del área de estudio; al noroeste en la zona cerril; en la parte sur este una pequeña mancha al pie de la Carretera Federal Numero 200; este tipo de suelos son producto del intemperismo removidos y depositados en las laderas y al pie de las mismas. La remoción se produce por escurrimientos de origen pluvial en las laderas y por corrientes generalmente permanentes. Su composición varía de gravas a arcillas; con buena estratificación, paralela a las laderas, de las partículas más gruesas, y deficientes en las finas y se encuentra representado en el área de estudio en un 12.97% de la superficie.

Los suelos **aluviales Q(al)** formados por la transportación de agua y que no representan problemas al desarrollo urbano, así como también presentan rocas ígnea extrusivas básica. Se forma al precipitarse las aguas calizas frías sobre las plantas y si son alga diminutas----------

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

COPIA DE INTERNET

y el precipitado de calcita es arenoso, y si son mayores, se forma una roca pomosa, de fácil labra, muy ligera, que también se utiliza para la fabricación de cal[2]. Dichos suelos son aptos para el desarrollo urbano. Y conforman el 1.78% de la superficie del área de estudio.

II.1.3. EDAFOLOGIA (PLANO D-04)

El conocer las características del suelo, proporciona información relevante para el manejo de actividades agrícolas, pecuarias, forestales, de ingeniería civil y paisaje urbano, entre otras, los cuales se establecen por las condiciones climáticas, topografía y vegetación, según la variación de estas variables se presentan cambios en los mismos[3].

El área de estudio presenta los siguientes usos:

Acrisol húmico, Litosol crómico, textura fina Ah+Lc/3/LP y representa el 70.46 de la superficie del área de estudio.

El término acrisol deriva del vocablo latino "acris" que significa muy ácido, haciendo alusión a su carácter ácido y su baja saturación en bases, provocada por su fuerte alteración.

Los acrisoles se desarrollan principalmente sobre productos de alteración de rocas ácidas, con elevados niveles de arcillas muy alteradas, las cuales pueden sufrir posteriores degradaciones.

Predominan en viejas superficies con una topografía ondulada o colinada, con un clima tropical húmedo, monzónico, subtropical o muy cálido. Los bosques claros son su principal forma de vegetación natural. Representan condicionantes moderadas al desarrollo urbano.

Cambisol húmico, Acrisol húmico Textura fina, Bh+Ah/3 y se encuentra en un 9.56% de la superficie del área de estudio.

El término cambisol deriva del vocablo latino "cambiare" que significa cambiar, haciendo alusión al principio de diferenciación de horizontes manifestado por cambios en el color, la estructura o el lavado de carbonatos, entre otros.

Los cambisoles se desarrollan sobre materiales de alteración procedentes de un amplio abanico de rocas, entre ellos destacan los depósitos de carácter eólico, aluvial o coluvial. No representan condicionantes al desarrollo urbano.

Litosol, Cambisol éutrico textura media I+Be/2, representa el 17.58% de la superficie del área de estudio.

Se caracterizan por su profundidad menor de 10 centímetros, limitada por la presencia de roca, tepetate o caliche endurecido. Su fertilidad natural y la susceptibilidad a la erosión

[2] Carta Geológica. F-13-D-31, INEGI. ESC. 1:50,000
[3] idem

COPIA DE INTERNET

es muy variable dependiendo de otros factores ambientales. El uso de estos suelos depende principalmente de la vegetación que los cubre; cuando hay matorrales o pastizales se puede llevar a cabo un pastoreo más o menos limitado y en algunos casos se destinan a la agricultura, en especial al cultivo de maíz o el nopal, condicionado a la presencia de suficiente agua.

Gleysol vértigo, Acrisol húmico, Gv+Ah/3 este tipo de suelos se localizan en un 2.40% de la superficie del área de estudio.

Suelo pantanoso, estas zonas se encuentran donde se acumula y estanca el agua la mayor parte del año dentro de lso 50 cm de profundidad. Se caracterizan por presentar, en la parte donde se satura el agua, colores grises, azulosos y verdosos, que muchas veces al secarse y exponerse al aire se manchan de rojo.

II.1.4. HIDROLOGIA (PLANO D-05)

Las aguas superficiales en las que se localiza el área de estudio son la Región hidrológica (RH12) Lerma-Santiago, Cuenca Río Santiago-Aguamilpa y subcuenca R. Tepic.

El coeficiente de escurrimiento (es la relación entre la lámina de agua precipitada sobre una superficie y la lámina de agua que escurre superficialmente) que se presenta en el área de estudio es el 30.05% con un coeficiente del 10-20%, el 59.18% con un coeficiente del 0-5% y el 10.76% presente un coeficiente del 20-30%.

II.1.5. CLIMA

El clima que predomina en la mayor parte de la zona de estudio de Santa María del Oro es el cálido subhúmedo, con un subtipo de menor humedad, es el menos húmedo de los cálidos, el mes más lluvioso es julio.

II.1.5.1. TEMPERATURA MEDIA ANUAL

Según datos del INEGI con base a la información recabada en la estación meteorológica de Ahuacatlán, el área en estudio registró una temperatura media anual promedio de 23.2 grados centígrados. Así mismo se tiene registrado que la temperatura del año más frío fue de 18.9 grados centígrados y la temperatura el año más caluroso está en el rango de los 25.6ºC y los 26.7ºC.

II.1.5.2. PRECIPITACIÓN TOTAL ANUAL

El área en estudio presentó una precipitación total anual promedio de 838.3 mm. La precipitación registrada en el mes más seco fue de 4.2 mm y la del mes más lluvioso de 238.4 mm.

II.1.6. USO POTENCIAL DEL SUELO Y VEGETACION

COPIA DE INTERNET

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

Debido a las características topográficas, edafológicas y geológicas que se manifiestan en el área de estudio, este se constituye en su mayoría como zona apta para el desarrollo de agricultura mecanizada continua. Mientras que la otra parte presenta características de terrenos no aptos para ningún tipo de utilización agrícola.

Sin embargo los usos actuales de suelo que se presenta en el área de estudio son:

- Área agrícola de tipo temporal sin erosión apreciable (TAS).
- Bosque de encino sin erosión apreciable (BQ)
- Bosque de encino-pino sin erosión apreciable (BQP)
- Cuerpo de agua
- Pastizal inducido sin erosión apreciable (PI)
- Zona urbana (ZU) correspondiente a la localidad de El Refugio

II.1.7. CONDICIONANTES DEL MEDIO FISICO NATURAL

De acuerdo a las distintas características topográficas, edafológicas, geológicas e hidrológicas analizadas, se identifican los aspectos naturales que condicionan o restringen el desarrollo urbano en la zona, las cuales se señalan a continuación:

Topografía: óptima, ya que no presenta problemas en cuanto al drenaje natural, tendido de redes, vialidad, construcción y obra civil.

Geología y Edafología: suelos aptos para el desarrollo urbano.

Hidrología: coeficiente de escurrimiento medio bajo.

Suelo actual y potencial del suelo: Suelo apto para el desarrollo urbano.

II.2. MEDIO FISICO TRANSFORMADO

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

El crecimiento urbano depende un tiempo de los bienes y servicios proporcionados, pero también del tamaño de la región abarcada y de las redes de flujos interregionales[4], es por ello la necesidad de conocer las características viales de una ciudad y su crecimiento histórico.

[4] S. BailloAntonie, *LA ORGANIZACIÓN URBANA: Teorías y modelos,*Colección Nuevo Urbanismo, Instituto de Estudios de Administración local, Madrid, 1978, pag. 99.

COPIA DE INTERNET

El equipamiento urbano, es sin duda alguna un factor determinante en la consolidación de una ciudad, pues de ello depende la realización de actividades cotidianas de sus habitantes especialmente trabajadores y estudiantes.

El aspecto urbanístico de una ciudad es el reflejo físico y palpable de ella misma, pues refleja los mecanismos generales de distanciamiento espacial de los diferentes grupos sociales y las fuerzas desiguales de estos grupos para proveerse de vivienda y entorno urbano.

II.2.1. TENENCIA DEL SUELO (PLANO D-06)

El área que comprende la zona de estudio presenta los siguientes tipos de propiedad:

Federal:

- Comprende la Zona Federal de la Autopista Tepic-Guadalajara

Ejidal:

- El área urbana que comprende la zona en estudio es de la localidad ejidal El Refugio.

El área de estudio comprende los siguientes ejidos:

- Ejido San Cayetano
- Ejido El Refugio
- Ejido La Labor
- Ejido Trigomil

Es importante señalar que de acuerdo a la información cartográfica del INEGI la Carretera Federal 15 está comprendida en estos ejidos.

II.2.1. USO ACTUAL DEL SUELO (PLANO D-07)

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

- Área agrícola de tipo temporal sin erosión apreciable (TAS).
- Bosque de encino sin erosión apreciable (BQ)
- Bosque de encino-pino sin erosión apreciable (BQP)
- Cuerpo de agua
- Pastizal inducido sin erosión apreciable (PI)
- Zona urbana (ZU) correspondiente a la localidad de El Refugio
- Área de Infraestructura Vial, correspondiente a la Autopista Tepic-Guadalajara y la carretera federal 15.

COPIA DE INTERNET

II.2.2. INFRAESTRUCTURA

Este tema se desarrolla de acuerdo a la información que el Inventario nacional de vivienda 2015 reporta en la página del INEGI.

II.2.2.1. AGUA POTABLE (PLANO D-08)

Del total de viviendas que se encuentran en la localidad El Refugio (211 viviendas), 172 viviendas cuentan con agua entubada lo que equivale al 81.51%. Sin embargo se registra que solamente existen 174 viviendas habitadas.

II.2.2.2. DRENAJE SANITARIO PLANO (D-08)

Del total de viviendas que se encuentran en la localidad El Refugio (211 viviendas), 173 viviendas cuentan con agua entubada lo que equivale al 81.99%. Sin embargo se registra que solamente existen 174 viviendas habitadas.

II.2.2.3. ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO

El servicio de Energía Eléctrica y Alumbrado Público tiene una cobertura aceptable, ya que todas las viviendas cuentan con energía eléctrica y casi en su totalidad con alumbrado público, la postería del alumbrado y de la energía es distinta.

II.2.3. VIALIDAD Y TRANSPORTE (PLANO D-09)

II.2.3.1. VIALIDAD

El tipo de vialidades que comprende el área de estudio son las siguientes:

- Vialidad regional: es la Autopista Tepic-Guadalajara y la Carretera Federal 15
- Vialidades locales: son las que se encuentran en la localidad El Refugio

En lo que respecta a transporte urbano la localidad cuenta con servicio de combis y sitios los cuales tienen destinada su parada en los alrededores de la plaza principal.

II.2.4. EQUIPAMIENTO URBANO (PLANO D-10)

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

EDUCACIÓN Y CULTURA.

Primaria

Escuela Primaria Rural Federalizada Emiliano Zapata

COPIA DE INTERNET

II.3. MEDIO SOCIOECONOMICO

II.3.1. CRECIMIENTO POBLACIONAL

Con base a los resultados de los censos de 1990, 1995, 2000 y 2010 realizados por INEGI; así como complementado con información de campo proporcionada por las instancias correspondientes arrojan resultados demográficos y estadísticos de la cabecera municipal, para determinar el estado socio económico actual.

La población de la Localidad del Refugio en el año 2010, era de 907 habitantes[5], mismos que representaban el 0.24%

En el año 2000, la localidad El Refugio registro un total de 758 habitantes, representando el 0.25% de la población total del municipio.

Por lo que para el año 1995 y de acuerdo a información de INEGI, la población 749 habitantes, de los cuales 355 eran hombres y 394 mujeres.

II.3.1.1. POBLACION POR SEXO

En lo que respecta a la población por sexo en la localidad El Refugio de acuerdo a los resultados definitivos del Censo de Población y Vivienda del 2010, se tiene que existe un mayor porcentaje de población femenina (462 habitantes) que masculina (445 habitantes) de acuerdo a lo señalado en los indicadores correspondientes.

Los resultados se demuestran como el ligero predominio femenino, esto significa que la localidad presenta características iguales al Estado, ya que a nivel estatal el predominio es de la población femenina.

II.3.1.2. POBLACION POR RANGOS DE EDAD

En la localidad El Refugio, se registra que el 59.87% de la población resulta ser mayor de quince años, sin embargo el grupo de edades más numeroso es el de quince a diecinueve (10.56%).

RANGO DE EDAD	NÚMERO DE HABITANTES
0-4	99
5-9	78
10-14	74
15-19	91
20-24	92
25-29	72
30-34	57
35-39	68
40-44	70
45-49	54
50-54	40
55-59	35
60-64	21
65-mas	56
TOTAL	**907**

[5] INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000;

COPIA DE INTERNET

II.3.1.3. POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA

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

La Población Económicamente Activa registrada en el año 2000, que en la localidad hay 349 habitantes consideradas como económicamente activas de los cuales 254 son hombres y 95 mujeres y 349 habitantes como inactivas.

II.4. PRONOSTICO

Analizando el desarrollo socioeconómico de la localidad El Refugio, tomando en cuenta el crecimiento poblacional y por ende la demanda de suelo urbano, infraestructura y equipamiento, lo anterior se tomara en cuenta para definir los criterios para el desarrollo de este Paradero de acuerdo a los requerimientos del uso de suelo correspondiente.

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

II.4.1. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO

Diagnostico

Medio Físico Natural

El área de estudio se encuentra dentro de una zona con una topografía que se encuentra dentro del rango de 0-15%.

El suelo tiene características geológicas y edafológicas que son aptos para el desarrollo urbano.

El área de estudio presenta áreas de bosque al noreste el área de estudio, predominando la zona agrícola carente de vegetación relevante.

Medio Físico Transformado

El régimen de propiedad de la zona de estudio predominantemente es ejidal ya que se encuentran cinco ejidos así como la localidad es considerada también como ejidal.

Por la ubicación geográfica del terreno, cuanta con características aptas para el desarrollo del proyecto ya que convergen dos vialidades regionales importantes a nivel nacional, por lo que es importante considerar que el principal factor que contribuye a aumentar el flujo en carreteras es la calidad de los servicios, como son la señalización, longitud adecuada de los tramos, una pavimentación óptima, un costo de peaje accesible, seguridad y paradores con soporte y servicios integrales de alta calidad.

COPIA DE INTERNET

Socioeconómico

En lo que respecta a la población por sexo en la localidad El Refugio de acuerdo a los resultados definitivos del Censo de Población y Vivienda del 2010, se tiene que existe un mayor porcentaje de población femenina (462 habitantes) que masculina (445 habitantes) de acuerdo a lo señalado en los indicadores correspondientes

La Población Económicamente Activa registrada en el año 2000, que en la localidad hay 349 habitantes consideradas como económicamente activas de los cuales 254 son hombres y 95 mujeres y 349 habitantes como inactivas.

II.4.2. FORTALEZAS Y DEBILIDADES

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

FORTALEZAS	DEBILIDADES
Zona con pendientes de 0% al 15%, apta para el desarrollo urbano	El municipio de Santa María del Oro se encuentra en zonas de riesgo parcial o penisismica por estar en la zona de influencia de los volcanes (Sangangüey y el Ceboruco).
La cercanía con la localidad El Refugio	
Ubicación entre dos vialidades regionales importantes a nivel nacional	
	Necesidad de considerar servicios complementarios

II.4.3. AMENAZAS Y OPORTUNIDADES

OPORTUNIDADES	AMENAZAS
La zona de estudio cuenta con áreas con características potenciales para el desarrollo de un paradero	Incremento del flujo vehicular en ambas vías de comunicación
	Considerar seguridad vial para que el incremento de aforo en ambos caminos no afecte la función del paradero

COPIA DE INTERNET

OPORTUNIDADES	AMENAZAS
Considerar un adecuado diseño de los carriles aceleración y desaceleración	
Generar un espacio abierto tanto para la comunidad, como para el viajero, permitiendo la entrega de información, la promoción del patrimonio y de los recursos y atractivos de los territorios en los cuales se encuentran emplazados	

II.4.4. JUSTIFICACION DEL CAMBIO DE USO DE SUELO

Las áreas de descanso, no sólo representan una oportunidad para diversificar la captación de ingresos, o crear fuentes de empleo y difusión de las zonas, representan una estrategia para combatir el riesgo de accidentes, concediendo a los conductores la oportunidad de valorar los factores de riesgo antes de continuar el trayecto hacia su destino.

En este sentido, las áreas de descanso permitirán a los usuarios reposar de forma segura, combatiendo el factor fatiga lo cual sin duda redundará en una disminución en el índice de siniestralidad actual.

Las áreas de descanso o paradores, además de ser necesarios para los conductores, proveen de oportunidades de fuente de enriquecimiento de las economías locales mediante la creación de empleos, la venta de productos regionales y la promoción de atractivos turísticos de las poblaciones cercanas.

En el año 2010 la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas proclamó el periodo 2011-2020 Decenio de Acción para la Seguridad Vial, con el objeto de estabilizar y reducir las cifras previstas de víctimas mortales en accidentes de tránsito en todo el mundo.

Desde el 6 de junio de 2011, con la publicación en el DOF de la Estrategia Nacional de Seguridad Vial 2011-2020, México ha promovido una serie de programas o políticas en materia de Seguridad Vial y prevención de accidentes, con la finalidad de originar acciones concretas para disminuir en un 50% el índice de mortalidad y al máximo posible las lesiones y discapacidades por accidentes de tránsito en el territorio nacional.

Es por ello que la importancia de la construcción del paradero en la zona de estudio, ya que es donde se unen dos de la vialidades más importantes a nivel nacional que son la Autopista Tepic-Guadalajara y la carretera Federal 15.

Motivo por el cual se requiere realizar el cambio de uso de suelo derivado a que el único instrumento de planeación urbana del municipio en el cual de localiza el predio solo comprende la cabecera municipal, e por ello que se realiza el presente Plan Parcial de Urbanización con fundamento en el artículo 42 ter de la Ley de asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

COPIA DE INTERNET

III. OBJETIVOS Y METAS

El Plan Parcial de Urbanización Estación de Servicios Las Savias, busca responder a los siguientes objetivos, los cuales contribuirán a la integración al entorno y lograr el fin de su construcción e inclusión a la red de paraderos.

III.1. OBJETIVOS GENERALES

- Promover el cambio de uso de suelo de una superficie de 40,597.76m^2 la cual no tiene asignado uso de suelo en algún instrumento de planeación urbana.
- Preservar las condiciones ambientales del entorno
- Promover un parador que aporte al desarrollo de la localidad El Refugio
- Contribuir a elevar la calidad de vida de la población propiciando fuentes de empleo
- Establecer un ordenamiento, y establecer las medidas necesarias para las provisiones, usos y destinos del suelo.
- Generar un área de descanso en el área estratégica donde convergen la autopista Tepic-Guadalajara y la carretera federal 15, que le permitan al conductor:

–Hacer paradas sanitarias
–Descansar
–Detenerse a tomar alimentos
–Recargar combustible
–Revisar las condiciones de los vehículos
–Obtener información adicional de la localidad que le permita continuar y disfrutar su viaje.

III.2. OBJETIVOS PARTICULARES

- Contar con un instrumento que defina la zonificación primaria, secundaria y estructura urbana del predio a desarrollar, así como su regulación y administración.
- Crear un área de descanso en el área estratégica donde convergen la autopista Tepic-Guadalajara y la carretera federal 15 que comprenda lo siguiente:

-Tienda de conveniencia

-Gasolinera

-Restaurante

-Área Comercial

-Área de Estacionamiento para trailers

- Dotar de la infraestructura necesaria para los fines del proyecto
- Satisfacer las necesidades de equipamiento urbano para los servicios proporcionados.
- El proponer la clasificación de áreas para la zona de aplicación.

COPIA DE INTERNET

- Que la estación de servicios Las Savias, quede incorporada en el desarrollo urbano municipal.
- Establecer las normas de control dentro del límite del área de aplicación.

III.3. METAS

- Obtener el cambio de uso del suelo del predio a desarrollar mediante la aprobación e implementación de este Plan Parcial de Urbanización.
- Resolver las necesidades de Descargas de Drenaje sanitario que se generarán.
- Construcción y urbanización del área, así como el mantenimiento de la misma en condiciones adecuadas;
- Construcción de guarniciones y banquetas, áreas de estacionamiento y delimitación de las áreas en general.

IV. NORMATIVIDAD DE USOS Y DESTINOS

REGLAS GENERALES

IV.1. NORMAS DE CONTROL PARA USO MIXTO REGIONAL

Son las zonas donde la habitación queda excluida, dado que las actividades que se ubican tienen un alcance e impacto que rebasa el propio centro de población, generalmente se constituyen en corredores del sistema vial primario.

Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderá a la reglamentación señalada para las zonas comerciales señaladas en el presente Plan, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda a la zona mixta en que se localice.

IV.2. NORMAS DE CONTROL PARA LAS AREAS DE DONACION

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

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

En ningún caso podrán considerarse como áreas de donación destinadas a equipamiento urbano de acuerdo a lo establecido en el artículo 195 de la LAHDUEN[6]:

- Terrenos con pendientes mayores de 15%;
- Terrenos nivelados mediante relleno, salvo que se destinen a equipamiento deportivo al aire libre o áreas verdes; o bien que se hayan compactado con la autorización del municipio;

[6] Fuente: Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit.

COPIA DE INTERNET

- Terrenos afectados por restricciones federales, estatales o municipales;
- Camellones o áreas verdes en vías públicas; y
- Todos aquellos terrenos que por sus características, configuración y condiciones no puedan ser aprovechados para los fines a los que estén destinados.

IV.2.1. 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 197, 221 y 223).

Los proyectos para las edificaciones deberán cumplir con los requisitos establecidos por la Ley, los planes de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables en cuanto a aspectos como: el uso para el cual se destinarán las construcciones, la densidad, las restricciones y afectaciones legales, los requisitos de seguridad estructural y el lugar de su ubicación. (Artículos 223)

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

Las señales de tránsito, lámparas, casetas y cualquier otro mobiliario en calles, será dispuesto de manera que no estorben a los peatones o a la visibilidad de los conductores de vehículos. (Artículo 243)

Las instalaciones aéreas o subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica y gas deben localizarse a lo largo de aceras o camellones, apegándose a la normatividad y procedimientos establecidos en la materia. (Artículo 244)

La alteración en el trazo del frente de una construcción hacia fuera del alineamiento oficial será considerada como invasión de la vía pública, quedando obligado el dueño o poseedor de la construcción a demoler la parte de la misma que motive dicha invasión (Artículo 242).

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

Los escombros, materiales y equipos destinados a la ejecución de obras públicas o privadas, solo permanecerán en la vía pública por el tiempo estrictamente indispensable y deberán ser señalados con banderas o letreros, y/o permanecer en su caso dentro de tapiales. (Artículo 241)

Queda estrictamente prohibido ocupar y construir en:

- Áreas o predios en que el uso del suelo solicitado resulte ser incompatible con lo establecido en el presente Plan;

COPIA DE INTERNET

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

Adicionalmente, se proponen las siguientes normas en la materia:

- El diseño urbano y arquitectónico, deberán adecuarse a las condiciones climáticas y aprovechar las características naturales del sitio;
- El proyecto procurará estructurar espacios que se integren al paisaje del entorno, contribuyan a mejorar la imagen urbana de la zona, produzcan sensaciones y ambientes agradables y que propicien una identidad propia mediante la combinación de formas, volúmenes y colores;
- En edificaciones, los tinacos, domos, tanques estacionarios y elementos de servicios deberán ocultarse con muros
- En construcciones la altura máxima permitida se medirá en general sobre el nivel de la banqueta;
- Las estructuras de soporte de anuncios situados en la techumbre de edificios o terrenos baldíos deberá quedar oculta mediante el mismo letrero;
- La autorización de anuncios se sujetará a lo establecido en el reglamento respectivo;
- El diseño del mobiliario urbano debe corresponder con la imagen urbana que se pretende alcanzar. El mobiliario comprende: nomenclatura de calles, señalización, semáforos, postes de alumbrado, faroles, cestos de basura, casetas telefónicas, paraderos, buzones y equipamiento de parques y jardines como bancas, kioscos y fuentes, entre otros.

En complemento a lo anterior, se propone la formulación de un reglamento de imagen urbana aplicable a la zona de estudio. Dicho reglamento deberá constituirse en un instrumento jurídico que:

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

Adicionalmente, se sugiere revisar las disposiciones contenidas en el Bando Municipal relacionadas con la obligación del promovente de barrer y conservar en buen estado las banquetas y toda el área de urbanización, así como las medidas de control, vigilancia y sanción para evitar el grafiti con el apoyo de la vigilancia que implemente en el sitio del proyecto.

COPIA DE INTERNET

IV.3. NORMATIVIDAD DE DISEÑO URBANO

IV.3.1. 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 LAHYDUEN señala las características que deben cumplir de acuerdo al tipo de fraccionamiento.

Cabe mencionar que considerando que las vialidades que se generen para el presente desarrollo serán única y exclusivamente para el tránsito de vehículos de usuarios del servicio gasolinero, así como de los inmuebles que en él se ubiquen, tales como tiendas de conveniencia y demás servicios prestados; se tendrá como parte del diseño para el ingreso al predio, un carril de desaceleración, propuesto en los planos de estructura urbana.

Debido a su régimen de propiedad y que en ningún momento serán vialidades publicas si no únicamente servidumbres de paso y uso de servicios, y que salvo la vialidad de acceso al desarrollo no será una estructura vial que esté conectada de manera directa con el resto de la traza urbana de la región, además que por las condiciones topográficas y del medio físico natural del lugar, se realizaran servidumbres de paso de secciones adecuadas, con las finalidad de impactar lo menos posible el medio natural y mitigar impactos negativos como la erosión, tala de especies de alto valor natural.

OBRAS MINIMAS DE URBANIZACION

Las obras de urbanización a que se encuentran sujetos los terrenos comerciales, se encuentran mencionadas en el artículo 167 de la LAHDUEN.

ARTÍCULO 167.- Los fraccionamientos comerciales y de servicios deberán sujetarse a las especificaciones que en cada caso determine la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología, atendiendo la opinión que al respecto emita la Secretaría, debiéndose ajustarse en todo caso los Proyectos a las siguientes normas mínimas

I. Los lotes no podrán tener un frente mínimo de 4.00 metros y una superficie no menor de 32.00 metros cuadrados.
II. Las obras mínimas de urbanización deberán corresponder al tipo de fraccionamiento predominante en la zona de su ubicación.
III. El fraccionador deberá donar al Municipio correspondiente el 5% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada.

COPIA DE INTERNET

IV. Densidades de construcción
V. Espacios libres y su aprovechamiento.
VI. Arbolado y jardinería
VII. Hidrantes contra incendios
VIII. Áreas para el estacionamiento de vehículos, correspondientes a conjuntos de lotes o locales comerciales, y
IX. Caseta de vigilancia.

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 Plan Parcial de Urbanización se proponen las siguientes normas de configuración urbana:

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

TABLA IV.2.1. 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.

COPIA DE INTERNET

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

V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

V.1. DEFINICION DEL AREA DE aplicación (PLANO E-1)

El área de aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización, está conformada por una superficie de 40,597.765 m^2 cuyas coordenadas UTM se describen a continuación:

TABLA V.1 COORDENADAS UTM DEL AREA DE APLICACIÓN

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST-PV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM ESTE (X)	NORTE (Y)	CONVERGENCIA	FACTOR DE ESC. LINEAL	LATITUD	LONGITUD
1-2	124°59'41.11"	200.846	525,771.0856	2,367,026.2606	-0°5'26.688988"	0.99960821	21°24'19.128121" N	104°45'4.876200" W
2-3	125°8'55.45"	206.368	525,935.6195	2,366,911.0751	-0°5'28.757127"	0.99960831	21°24'15.373041" N	104°44'59.167753" W
3-4	123°56'11.91"	11.224	526,104.3584	2,366,792.2689	-0°5'30.877784"	0.99960842	21°24'11.499918" N	104°44'53.313541" W
4-5	125°46'38.70"	71.214	526,113.6706	2,366,786.0027	-0°5'30.994855"	0.99960843	21°24'11.295615" N	104°44'52.990449" W
5-6	223°22'16.23"	22.707	526,171.4462	2,366,744.3682	-0°5'31.720756"	0.99960846	21°24'9.938373" N	104°44'50.986062" W
6-7	292°10'20.35"	63.406	526,155.8530	2,366,727.8622	-0°5'31.520577"	0.99960845	21°24'9.402306" N	104°44'51.528581" W
7-8	291°15'36.14"	223.650	526,097.1361	2,366,751.7910	-0°5'30.780032"	0.99960842	21°24'10.183692" N	104°44'53.566646" W
8-9	292°56'50.75"	217.965	525,888.7069	2,366,832.8867	-0°5'28.150577"	0.99960828	21°24'12.832278" N	104°45'0.801495" W
9-10	30°49'16.43"	119.486	525,687.9906	2,366,917.8685	-0°5'25.619274"	0.99960815	21°24'15.606782" N	104°45'7.768313" W
10-1	75°11'49.30"	22.626	525,749.2108	2,367,020.4798	-0°5'26.410819"	0.99960819	21°24'18.941218" N	104°45'5.636303" W
AREA = 40,597.765 m2 PERIMETRO = 1,159.492 m								

V.2. IMAGEN OBJETIVO

V.2.1. CONCEPTO GENERAL DE LA ESTRATEGIA

Generar reserva urbana con uso específico mixto es decir de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano como Comercio y Servicios Regionales, en donde se establezca un paradero que incluya una estación de gasolina con áreas destinadas a actividades comerciales, que brinden servicio tanto a la población local como turística.

V.3. ZONIFICACION PRIMARIA (PLANO E-2)

La zonificación primaria se define como la clasificación del territorio del área de aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano que deriva en la delimitación de los sectores o zonas homogéneas.[7] De acuerdo con los términos de referencia en los cuales se basa el presente plan en la zonificación primaria deben delimitarse las siguientes áreas: reserva urbana, área de donación, áreas verdes y vialidades, esto por tratarse de una Plan Parcial de Urbanización.

[7] SEDESOL - "Manual de Planeación Metropolitana".

COPIA DE INTERNET

V.3.1. AREA DE ATENCION

Estas área están conformada por un solo polígono, en el cual se localizan las bombas despachadoras de gasolina y por ende el área está destinada para la atención del combustible.

Se encuentran distribuidas de la siguiente manera:

AAT-1: tiene una superficie de 188.16 m2, y se localiza al centro del área de estudio.

AAT-2: tiene una superficie de 240.00 m2 y se localiza al oriente del área de estudio.

AAT-3: tiene una superficie de 126.00 m2 y se localiza al poniente del área de estudio.

AAT-4: tiene una superficie de 127.89 m2 y se localiza al sur del área de estudio.

V.3.2. ÁREAS VERDES (AV)

Estas áreas se identifican con la clave AV, se encuentran en los límites del predio, estas áreas deberán de estar libres de todo tipo de construcción, dentro del área de aplicación se proponen las siguientes:

AV-1: tiene una superficie de 642 m2 y se localiza al poniente del área de aplicación.

AV-2: tiene una superficie de 68.61 m2 y se localiza al centro del área de aplicación.

AV-3: tiene una superficie de 10.05 m2 y se localiza al centro del área de aplicación.

AV-4: tiene una superficie de 11.53 m2 y se localiza al oriente del área de aplicación.

AV-5: tiene una superficie de 98.65 m2 y se localiza al suroriente del área de aplicación.

AV-6: tiene una superficie de 81.75 m2 y se localiza al centro del área de aplicación.

AV-7: tiene una superficie de 19.49m2 y se localiza al suroriente del área de aplicación.

AV-8: tiene una superficie de 16.51m2 y se localiza al suroriente del área de aplicación.

V.3.3. ÁREAS DE DONACIÓN

De acuerdo a lo señalado en la fracción del artículo 167 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit (LAHyDUEN) y considerando que el uso de suelo propuesto es Comercio y Servicios Regionales lo correspondiente al área de donación es de 2,029.88 m2 correspondiente al 5% del área neta del fraccionamiento (40,597.76m^2). Cabe señalar que esta quedara sujeta a convenio con al H. Ayuntamiento la cual pudiera estar en el alguno de los supuestos señalados en el artículo 195 bis de la LAHyDUEN.

V.3.4. ÁREA DE VIALIDADES (VL)

Esta área está compuesta por las vialidades internas que conforman la estructura urbana al interior del área de aplicación y tiene una superficie total de 9,639.10 m2.

COPIA DE INTERNET

V.3.5. AREA DE ESTACIONAMIENTO

Esta área la conforman las diversas áreas destinadas a estacionamiento de automóviles y trailers distribuidas de manera estratégica en el área de aplicación y se identifican de la siguiente manera:

AE-1: tiene una superficie de 121.26 m^2 y se localiza al norte del área de aplicación.

AE-2: tiene una superficie de 877.28 m^2 y se localiza al norte del área de aplicación.

AE-3: tiene una superficie de 76.94 m^2 y se localiza al centro del área de aplicación.

AE-4: tiene una superficie de 68.64 m^2 y se localiza al centro del área de aplicación.

AE-5: tiene una superficie de 54.91 m^2 y se localiza al centro del área de aplicación.

AE-6: tiene una superficie de 117.09 m^2 y se localiza al oriente del área de aplicación.

AE-7: tiene una superficie de 68.75 m^2 y se localiza al oriente del área de aplicación.

AE-8: tiene una superficie de 479.99 m^2 y se localiza al centro del área de aplicación.

AE-9: tiene una superficie de 479.99 m^2 y se localiza al centro del área de aplicación.

V.3.6. ÁREA DE COMERCIO Y SERVICIOS

Es la zona donde se localizan las oficinas administrativas de la Gasolinera, así como la tienda de conveniencia y servicios y se identifican de la siguiente manera:

ACS-1: tiene una superficie de 105.99 m2 y se localiza al norponiente del área de aplicación.

ACS-2: tiene una superficie de 268.55 m2 y se localiza al centro del área de aplicación.

ACS-3: tiene una superficie de 347.32 m2 y se localiza al centro del área de aplicación.

ACS-4: tiene una superficie de 24,374.44 m2 y se localiza al sur del área de aplicación.

V.4. ZONIFICACION SECUNDARIA (PLANO E-3)

La zonificación secundaria se define como la asignación de usos y destinos permitidos en las áreas urbanas delimitadas y que constituye un instrumento fundamental para dar sustento legal y técnico a los actos que en materia de ordenamiento territorial y regulación del desarrollo urbano asumen los gobiernos locales. “La zonificación debe estar estructurada para que funcionalmente ofrezca un esquema eficiente a sus habitantes”[8]. A través de la cual se dosifican las áreas que debe tener cada uso del suelo de acuerdo a factores como: requerimientos de suelo, vivienda y servicios, intensidad de las actividades económicas desarrolladas o por desarrollar, condiciones socioeconómicas de la población que habita la zona y compatibilidad con la vocación del territorio, entre otros.

[8] Bazant, Jan. “Manual de Diseño Urbano” Ed. Trillas, México 2000.

COPIA DE INTERNET

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

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

De acuerdo a lo anterior, se asignan los siguientes usos y destinos del suelo en el área de aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización:

V.4.1. AREA DE OFICINAS, COMERCIO Y SERVICIOS

Es un área destinada a los espacios administrativos de la estación, tienda de conveniencia, área de baños, cuarto de máquinas, planta de emergencia, restaurante (SUBWAY), cuarto eléctrico, bodega de limpios, etc. y tiene una superficie de 708.76 m^2.

V.4.2. AREA DE TANQUES

Estas área están conformada por un solo polígono, en el cual se localizan las bombas despachadoras de gasolina y por ende el área está destinada para la atención del combustible, tiene una superficie de 682.05 m^2 y se ubica al centro del área de estudio.

V.4.3. ÁREAS VERDES

Estas áreas se encuentran en los límites del predio, estas áreas deberán de estar libres de todo tipo de construcción, dentro del área de aplicación se proponen cuatro que suman un total de 1,131.23 m^2.

V.4.4. ÁREA DE CIRCULACIONES

Esta área está compuesta por las vialidad interna que se localiza dentro del área de aplicación y tiene una superficie total de 9,157.32 m^2.

V.4.5. ÁREA DE ESTACIONAMIENTO

Dentro de este rubro se localizan las áreas destinadas para estacionamiento cuya superficie total es de 2,344.85 m^2.

V.4.6. ÁREA DE BANQUETAS Y MACHUELOS

Así mismo se considera una superficie total de 481.78m^2, destinada para el área de banquetas y machuelos.

VI. PROGRAMATICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

VI.1. PROGRAMA DE ACCIONES A EJECUTAR

COPIA DE INTERNET

Para la consecución de las metas del Plan Parcial de Urbanización Estación de Servicios Las Savias, se identificaron las acciones y obras descritas a continuación, agrupadas de acuerdo a la apertura programática del sector desarrollo urbano. En el listado se define la institución responsable y el plazo para su ejecución.

ACCION		RESPONSABLE	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
1. Planeación del Desarrollo Urbano					
1.1	Aprobación del Plan Parcial de Urbanización Estación de Servicios Las Savias	Dependencia municipal	X		
1.2	Publicación del Plan Parcial de Urbanización Estación de Servicios Las Savias	Dependencia municipal	X		
1.3	Aplicar las políticas de control del Desarrollo Urbano que se determinan dentro del Plan Parcial de Urbanización Estación de Servicios Las Savias	Dependencia municipal	X		
2. Suelo Urbano.					
2.1	Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Catastro de los planos definitivos	PROMOVENTE	X		
2.2	Urbanización del área de reserva de la zona comercial y de servicios.	PROMOVENTE	X		
2.3	Construcción del proyecto ejecutivo de la zona comercial en el área de aplicación del plan	PROMOVENTE	X		
3. Infraestructura					
3.1	Proyecto y construcción del sistema de abastecimiento de agua potable para el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización Estación de Servicios Las Savias	PROMOVENTE	X		
3.2	Proyecto y construcción del sistema de drenaje sanitario para el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización Estación de Servicios Las Savias	PROMOVENTE	X		

COPIA DE INTERNET

ACCION		RESPONSABLE	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
3.3	Proyecto y construcción de la línea primaria para el abasto de energía eléctrica para el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización Estación de Servicios Las Savias	PROMOVENTE / C.F.E.	X		
4. Vialidad y transporte.					
4.1	Proyecto y construcción de las vialidades internas que conforman la zona comercial	PROMOVENTE	X		
6. Servicios públicos.					
6.1	Implantación del servicio de recolección de basura	PROMOVENTE/ Dependencia municipal		X	
7. Protección Ambiental y Riesgo Urbano.					
7.1	Acotamiento de servidumbres en viales propuestos dentro del área para evitar invasión en los derechos de vía.	SCT, TRANSITO ESTATAL Y MUNICIPAL		X	
8. Participación de la Comunidad.					
8.1	Programa de concientización y difusión del plan Parcial de Urbanización, señalando aspectos de conservación del Patrimonio ambiental, así como el aprovechamiento y protección racional del agua, de áreas verdes y el reciclaje de desechos.	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X	X	
8.2	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	
8.3	Promover la organización ciudadana mediante la formación de Juntas de Vecinos, en los diferentes Centros vecinales	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X		
8.4	Promover la participación de la ciudadanía en la aplicación, modificación o propuestas de reglamentos y/o normas ambientales adecuadas	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X		

COPIA DE INTERNET

VII. INSTRUMENTACION

VII.1.1. INSTRUMENTOS JURIDICOS

VII.1.1.1. PROYECTO DE REGLAMENTO DEL AREA DE ESTUDIO

De acuerdo con el artículo 52 de la LAHDUEN el procedimiento para la aprobación de los Planes de Desarrollo Urbano, incluyendo el nivel parcial es el siguiente:

I. El Ayuntamiento en sesión de cabildo acordara que se elabore el proyecto del Plan correspondiente, a excepción de los Planes parciales de Urbanización, en que será suficiente que el promotor notifique al área técnica correspondiente al ayuntamiento en inicio de elaboración del mismo.

II. Formulados los proyectos de Planes a que se refiere la fracción anterior serán presentados al Ayuntamiento en Sesión de Cabildo, en el cual se acordara someterlos a consulta publica;

III. La dependencia municipal en materia de planeación urbana con la colaboración del Consejo Consultivo Municipal correspondiente, coordinará el proceso de audiencias públicas, a fin de promover la participación ciudadana en su elaboración;

IV. A ese efecto la referida dependencia publicará y exhibirá … una versión abreviada del Proyecto, formulará y desahogará las audiencias públicas, y señalará un plazo de 30 días … 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 procedentes, lo remitirá al Consejo Consultivo Municipal correspondiente para que emita su opinión;

V. El Consejo Consultivo Municipal dispondrá de un término de 20 días naturales para emitirla;

VI. En caso de que la opinión sea desfavorable o contraria al Proyecto de Plan, éste lo regresará a la dependencia municipal para el efecto de que lo revise y analice, a fin de que el Ayuntamiento resuelva en definitiva;

VII. Terminado o ajustado el Proyecto, el Presidente Municipal lo remitirá a la Secretaría para que emita el dictamen de congruencia con los planes y programas vigentes a nivel estatal y regional; y

VIII. Recabado el dictamen de congruencia o los comentarios y recomendaciones de la Secretaría, se procederá a revisar el Proyecto para considerar las opiniones, hecho lo cual se turnará al Presidente Municipal para dictaminación, mismo que será presentado en Sesión de Cabildo para su aprobación.

Conforme al artículo 53 de la misma Ley, una vez aprobado el proyecto del Plan o Programa por el Cabildo, éste deber ser *enviado por el Presidente Municipal al Congreso del Estado para que dentro de un plazo razonable ordene su* publicación *e inscripción en el*

COPIA DE INTERNET

Registro Público de la Propiedad y surtan sus efectos de Ley. En lo que se refiere a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Parciales de Urbanización, bastara la aprobación de cabildo, su publicaron en inscripción, remitiendo copia al congreso para su conocimiento.

Posteriormente y cumplidas las formalidades para su aprobación, se debe publicar la versión abreviada del plan 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 LAHDUEN en sus artículos 56 y 57 los planes 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 Plan.

VII.1.2. PROYECTO DE APROBACION DEL PLAN PARCIAL

PROYECTO DE ACTA DE CABILDO

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

El H. Cabildo Constitucional de Santa María del Oro, Nayarit; en ejercicio de la facultad que le confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115, fracción V, en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en su artículo 17, 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 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 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 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 planes 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 planes para el desarrollo urbano del estado.

COPIA DE INTERNET

Que el Plan Parcial de Urbanización Estación de Servicios Las Savias es un instrumento técnico – jurídico; derivado del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santa María del Oro, y que es sometido a la aprobación de cabildo.

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

EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN ESTACIÓN DE SERVICIOS LAS SAVIAS

ARTÍCULO PRIMERO.- Se aprueba el Plan Parcial de Urbanización Estación de Servicios Las Savias; que detalla las políticas, objetivos y lineamientos para el desarrollo urbano, así como los programas y normas de carácter obligatorios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santa María del Oro.

El área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización Estación de Servicios Las Savias, donde deberá aplicarse su normatividad, cuya delimitación se define en el punto I.1.3 del Plan Parcial de Urbanización, y se encuentra formado por la poligonal que se define en el plano E-01

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

A) CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS

Derivado del análisis realizado en el presente Plan Parcial de Urbanización, se determina que la clasificación de Áreas obtenida es congruente con el proyecto de diseño urbano aprobado para el presente Desarrollo habitacional.

B) SEÑALAMIENTO DE USOS Y DESTINOS.

Las áreas urbanas que comprende el ámbito de aplicación del Plan quedarán sujetas a los Usos y Destinos definidos en los términos del artículo 95 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Para los fines del presente documento se establecen en dichas áreas los siguientes Usos y Destinos:

- AREA DE OFICINAS, COMERCIO Y SERVICIOS

Es un área destinada a los espacios administrativos de la estación, tienda de conveniencia, área de baños, cuarto de máquinas, planta de emergencia, restaurante (SUBWAY), cuarto eléctrico, bodega de limpios, etc. y tiene una superficie de 708.76 m^2.

- AREA DE TANQUES

COPIA DE INTERNET

Estas área están conformada por un solo polígono, en el cual se localizan las bombas despachadoras de gasolina y por ende el área está destinada para la atención del combustible, tiene una superficie de 682.05 m^2 y se ubica al centro del área de estudio.

- ÁREAS VERDES

Estas áreas se encuentran en los límites del predio, estas áreas deberán de estar libres de todo tipo de construcción, dentro del área de aplicación se proponen cuatro que suman un total de 1,131.23 m^2.

- ÁREA DE CIRCULACIONES

Esta área está compuesta por las vialidad interna que se localiza dentro del área de aplicación y tiene una superficie total de 9,157.32 m^2.

- ÁREA DE ESTACIONAMIENTO

Dentro de este rubro se localizan las áreas destinadas para estacionamiento cuya superficie total es de 2,344.85 m^2.

- ÁREA DE BANQUETAS Y MACHUELOS

Así mismo se considera una superficie total de 481.78m^2, destinada para el área de banquetas y machuelos.

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 Plan 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 Plan, 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.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Los notarios públicos sólo podrán autorizar las escrituras públicas ó bien régimen en condómino siempre y cuando observen que se cumpla con lo dispuesto en el ARTÍCULO anterior, en las que inserten las cláusulas relativas a la utilización de

COPIA DE INTERNET

áreas y predios contenidas en el presente Plan y se obtenga y cumpla con el certificado del Registro Público de la propiedad correspondiente.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- Conforme al artículo 53 de la misma Ley, una vez aprobado el proyecto del Plan o Programa por el Cabildo, éste deber ser *enviado por el Presidente Municipal al Congreso del Estado para que dentro de un plazo razonable ordene su publicación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y surtan sus efectos de Ley. En lo que se refiere a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los 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 Plan entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

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

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

EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL, **C. PROCOPIO MEZA NOLAZCO.-** *Rúbrica.-* EL C. SÍNDICO MUNICIPAL, **PROF. MA. MARTHA ALICIA ARJONA JACOBO.-** *Rúbrica.-* C. REGIDORES; **C. ROXANA SOTO HERRERA.-** *Rúbrica.-* **C. MARÍA ISABEL INDA.-** *Rúbrica.-* **C. YENEFER HERNÁNDEZ BERUMEN.- C. RAMON ARCADIA PÉREZ.-** *Rúbrica.-* **C. DANIEL CASTRO LOPEZ.- C. JOSE FÉLIX ZAMORA GUERRERO.-** *Rúbrica.-* **C. OMAR VALDIVIA RUIZ.-** *Rúbrica.-* **C. J. CONCEPCIÓN HERNÁNDEZ FERNÁNDEZ.-** *Rúbrica.-* **C. JOSÉ RODRÍGUEZ MORA.- C. JOSÉ BALTAZAR ARCADIA GARCÍA.-** *Rúbrica.-* Secretario del Ayuntamiento, **LIC. RODRIGO GOMEZ GODOY.-** *Rúbrica.*

COPIA DE INTERNET

VII.1.3. PROYECTO DE PUBLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

DECRETO NÚMERO

El H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit, representado por su ___ Legislatura

DECRETA:

AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN ESTACIÓN DE SERVICIOS LAS SAVIAS, MUNICIPIO DE SANTA MARIA DEL ORO, NAYARIT.

ARTÍCULO PRIMERO.- Se declara jurídicamente procedente y de orden público e interés social el Plan Parcial de Urbanización Estación de Servicios Las Savias, municipio de Santa María del Oro, Nayarit, aprobado por unanimidad por el Honorable _____ Ayuntamiento Constitucional, en la Sesión de Cabildo de fecha _____ de _____ del 2016, el que se adjunta para su publicación correspondiente.

ARTICULO SEGUNDO.- Las disposiciones contenidas en el texto del Plan Parcial de Urbanización Estación de Servicios Las Savias, municipio de Santa María del Oro, Nayarit, así como los planos debidamente certificados por el Ayuntamiento forman parte integral de este ordenamiento.

ARTICULO TERCERO.- Las autoridades federales, así como las dependencias y organismos estatales y municipales, proveerán lo necesario en el ámbito de sus respectivas competencias para el cumplimiento del Plan Parcial de Urbanización Estación de Servicios Las Savias, municipio de Santa María del Oro, Nayarit, y de sus declaratorias de usos y destinos del suelo; atendiendo a los ordenamientos jurídicos vigentes y a los lineamientos establecidos para su coordinación y concurrencia.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización Estación de Servicios Las Savias, municipio de Santa María del Oro, Nayarit, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- Este Plan deberá inscribirse en el Registro Público de la propiedad, Sección Quinta "De las Inscripciones de Planes de Desarrollo Urbano", dentro de los tres días siguientes al de su publicación.

ARTICULO TERCERO.- El texto del documento del Plan Parcial de Urbanización Estación de Servicios Las Savias, municipio de Santa María del Oro, Nayarit, los planos, estudios y proyectos que lo integran se agregarán como apéndice del presente ordenamiento y formarán parte del expediente respectivo perteneciente al Honorable Congreso del Estado.

COPIA DE INTERNET

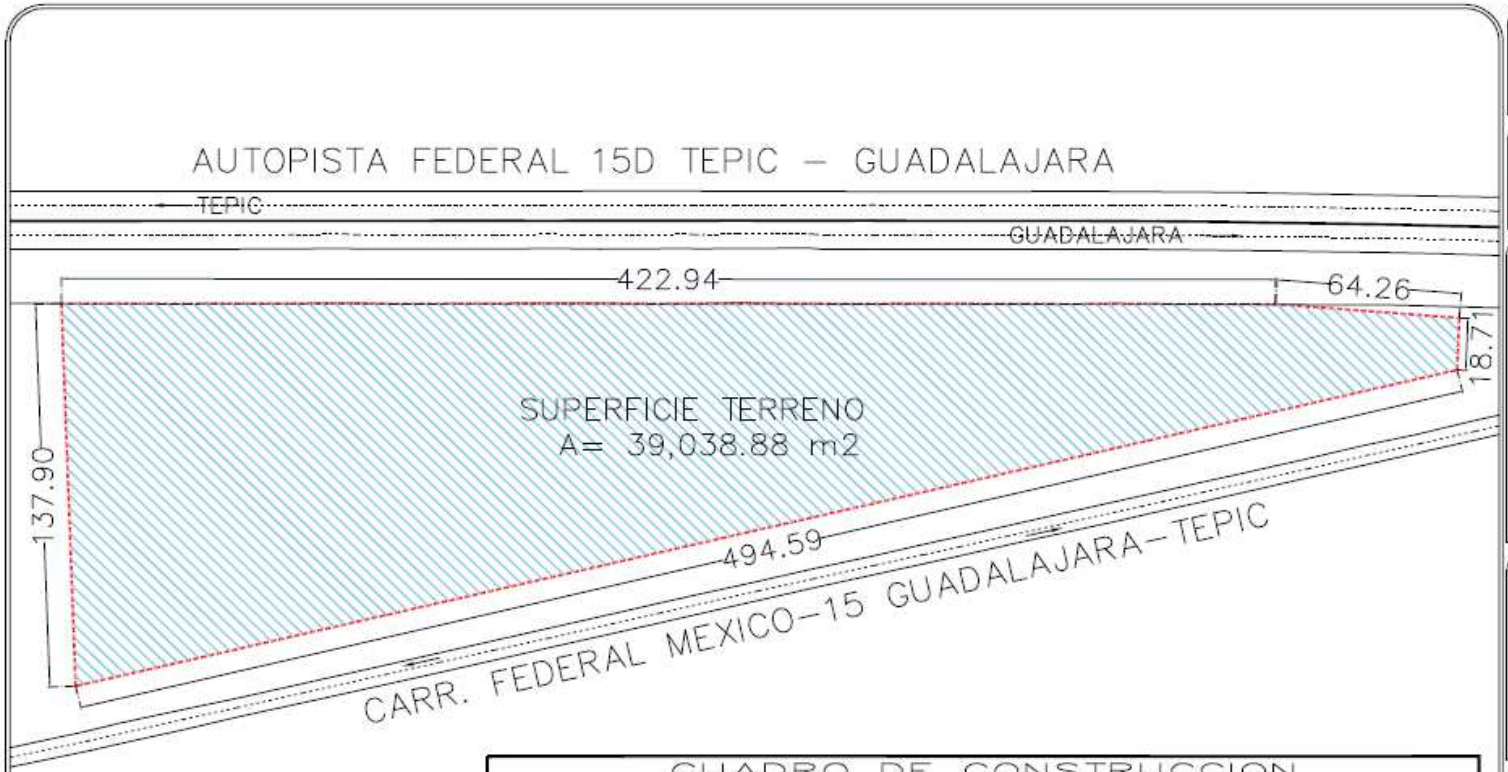
D A D O en la Sala de Sesiones _____ del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit, en Tepic, su capital, a los ___ días del mes de _____ del dos mil dieciséis.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en la Fracción II del Artículo 69 de la Constitución Política del Estado y para su debida observancia, promulgo el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo de Nayarit, en Tepic, su capital, a los ___ días del mes de _____ del dos mil dieciséis.

Diputado Presidente:

Diputado Secretario: **Diputado Secretario:**

COPIA DE INTERNET

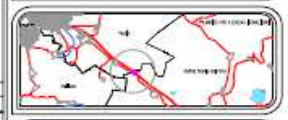


CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST–PV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM ESTE (X)	COORDENADAS UTM NORTE (Y)	CONVERGENCIA	FACTOR DE ESC. LINEAL	LATITUD	LONGITUD
1–2	124°59'41.11"	200.846	525,771.0856	2,367,026.2606	–0°5'26.688988"	0.99960821	21°24'19.128121" N	104°45'4.876200" W
2–3	125°8'55.45"	206.368	525,935.6195	2,366,911.0751	–0°5'28.757127"	0.99960831	21°24'15.373041" N	104°44'59.167753" W
3–4	123°56'11.91"	11.224	526,104.3584	2,366,792.2689	–0°5'30.877784"	0.99960842	21°24'11.499918" N	104°44'53.313541" W
4–5	125°46'38.70"	71.214	526,113.6706	2,366,786.0027	–0°5'30.994855"	0.99960843	21°24'11.295615" N	104°44'52.990449" W
5–6	223°22'16.23"	22.707	526,171.4462	2,366,744.3682	–0°5'31.720756"	0.99960846	21°24'9.938373" N	104°44'50.986062" W
6–7	292°10'20.35"	63.406	526,155.8530	2,366,727.8622	–0°5'31.520577"	0.99960845	21°24'9.402306" N	104°44'51.528581" W
7–8	291°15'36.14"	223.650	526,097.1361	2,366,751.7910	–0°5'30.780032"	0.99960842	21°24'10.183692" N	104°44'53.566546" W
8–9	292°56'50.75"	217.955	525,888.7069	2,366,832.8867	–0°5'28.150577"	0.99960828	21°24'12.832276" N	104°45'0.801495" W
9–10	30°49'16.43"	119.486	525,887.9906	2,366,917.8685	–0°5'25.619274"	0.99960815	21°24'15.606782" N	104°45'7.768313" W
10–1	75°11'49.30"	22.626	525,749.2108	2,367,020.4798	–0°5'26.410819"	0.99960819	21°24'18.941216" N	104°45'5.836303" W

AREA = 40,597.765 m2 PERIMETRO = 1,159.492 m

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
ESTACIÓN DE SERVICIOS
LAS SAVIAS

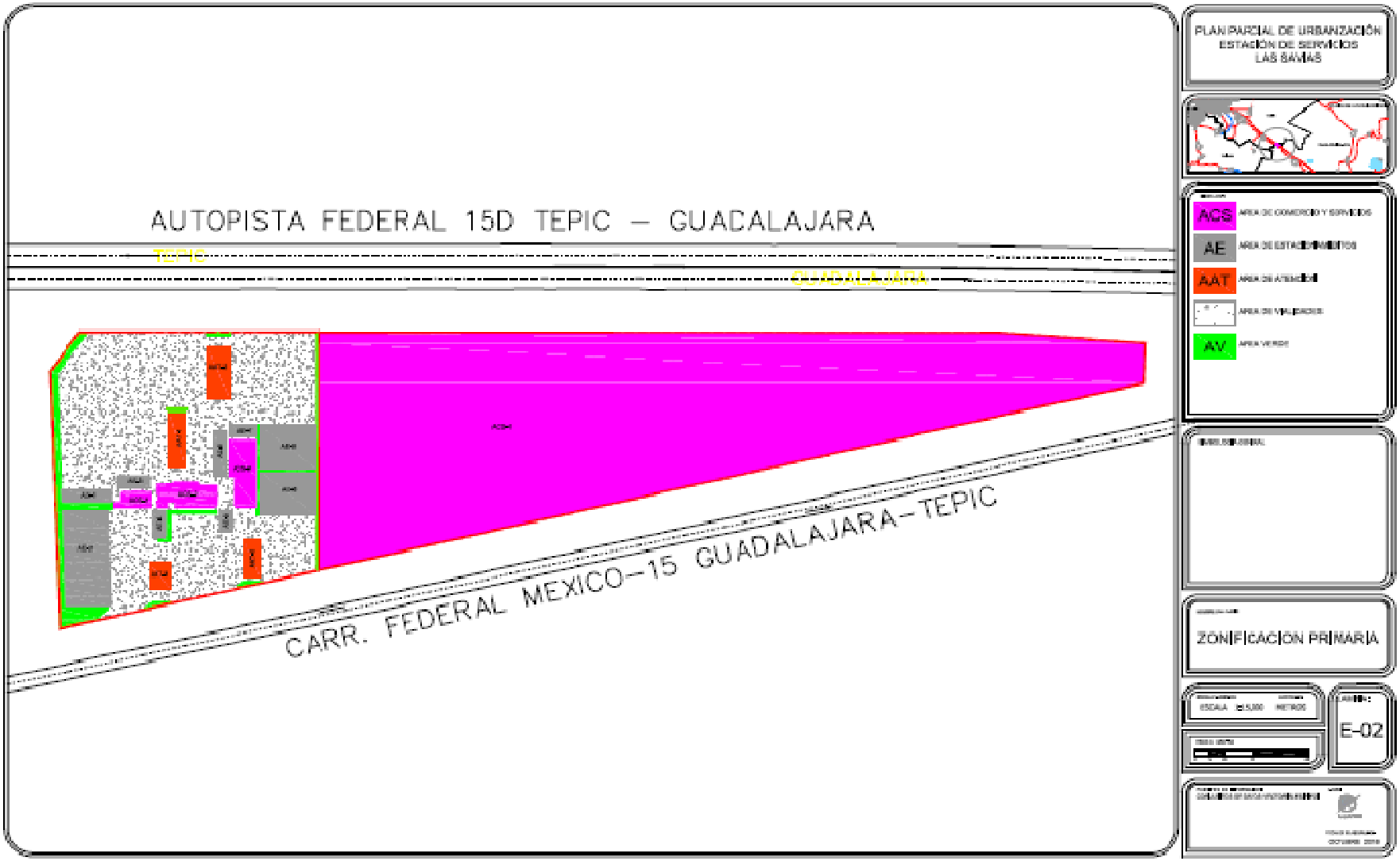


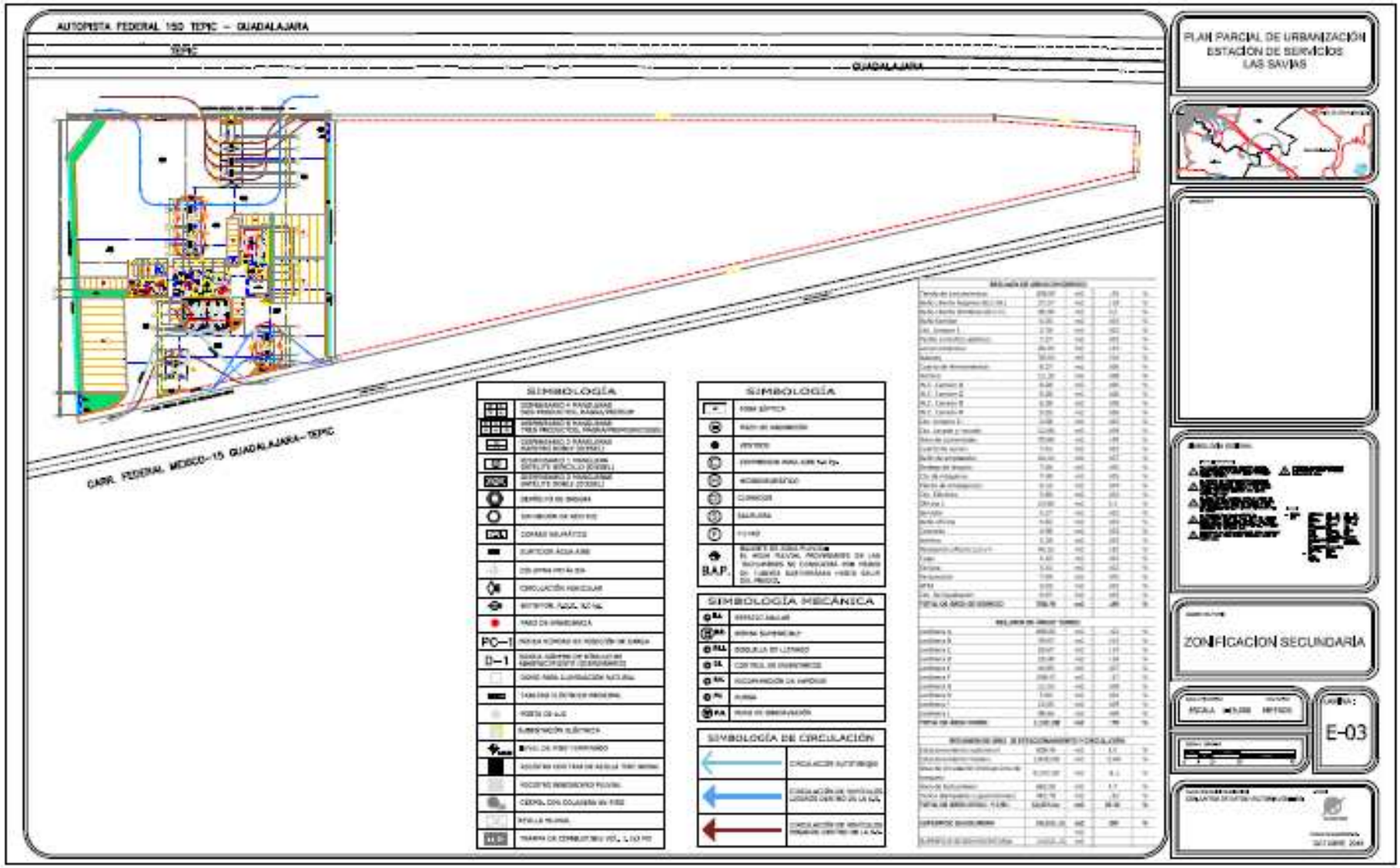
AREA DE APLICACIÓN

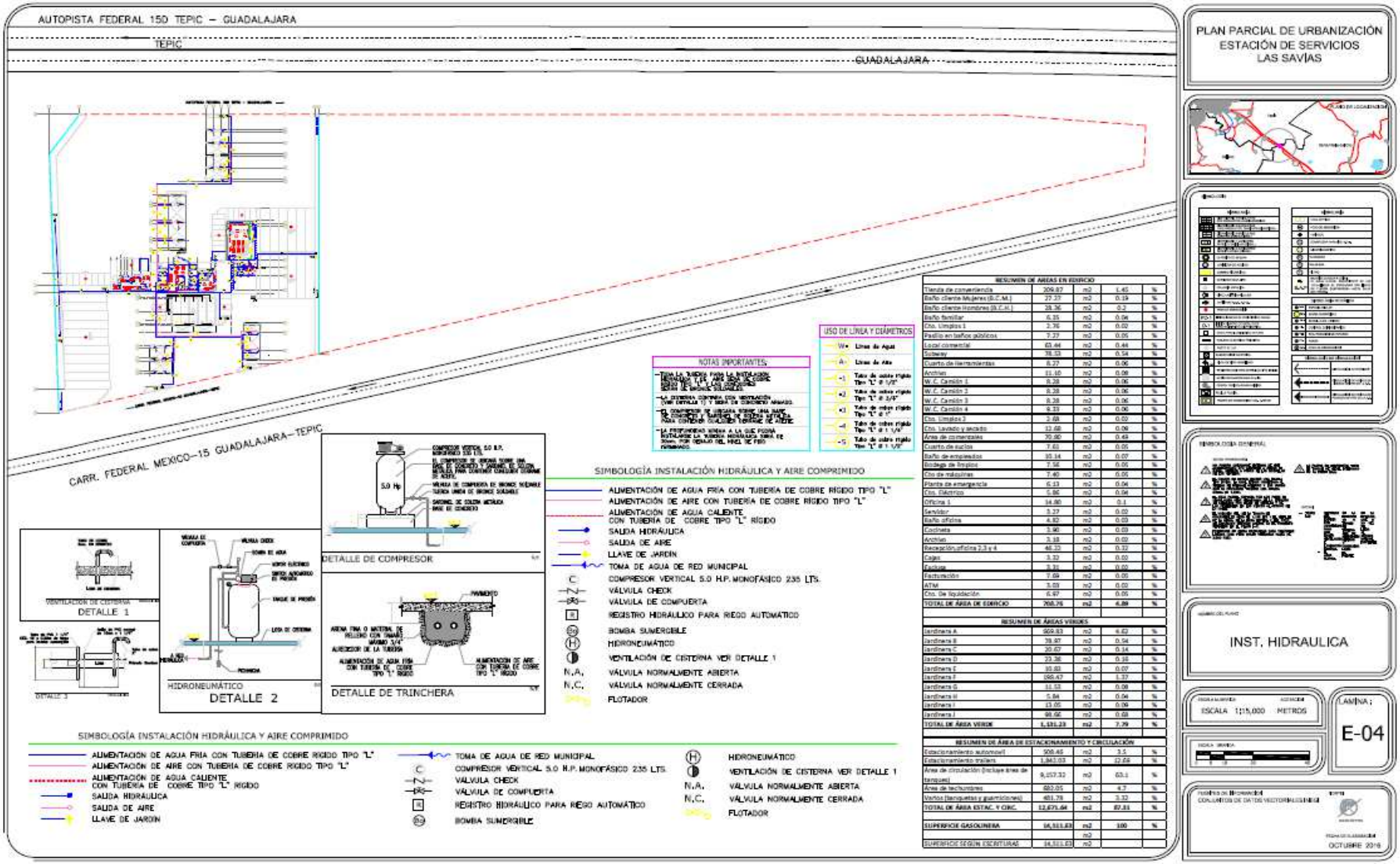
ESCALA 1:15,000 METROS

LAMINA:
E-01

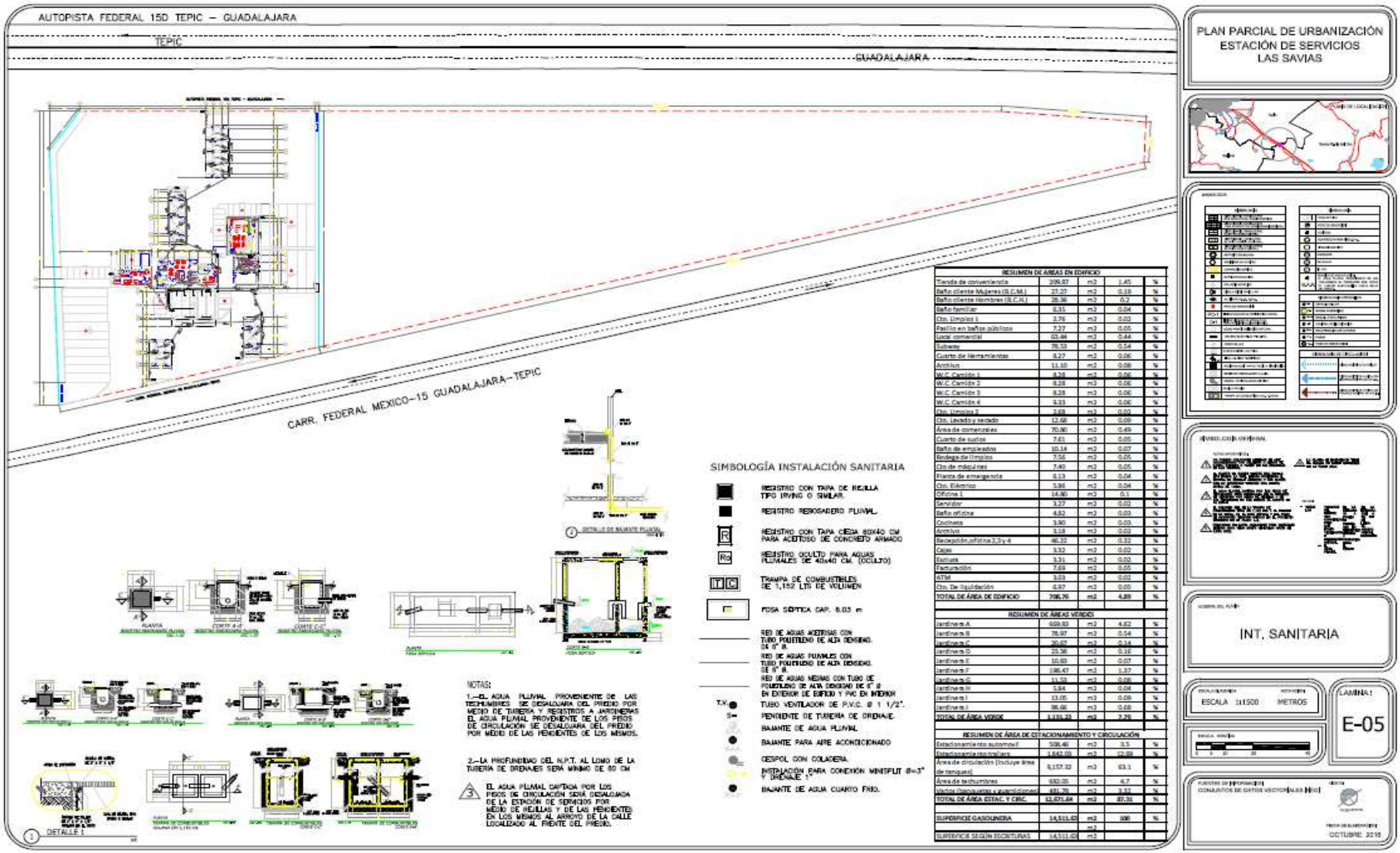
OCTUBRE 2016


PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
ESTACIÓN DE SERVICIOS
LAS BAMAS
AUTOPISTA FEDERAL 15D TEPIC – GUADALAJARA
TEPIC
GUADALAJARA
CARR. FEDERAL MEXICO-15 GUADALAJARA-TEPIC
ACS
AE
AAT
AV
ZONIFICACIÓN PRIMARIA
E-02

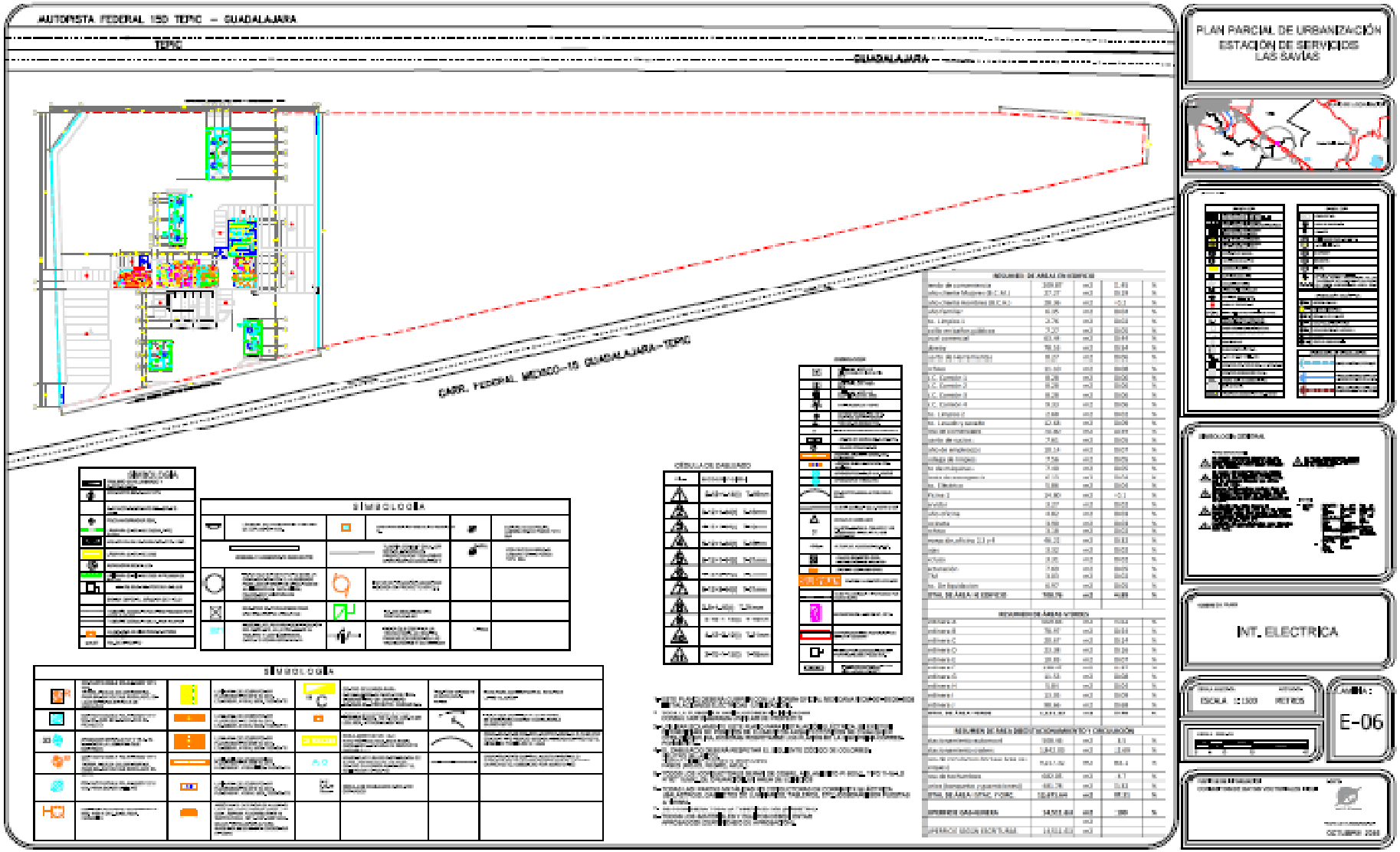

AUTOPISTA FEDERAL 150 TEPIC – GUADALAJARA
TEPIC
GUADALAJARA
CARR. FEDERAL MEXICO-15 GUADALAJARA-TEPIC
SIMBOLOGÍA
SIMBOLOGÍA
SIMBOLOGÍA MECÁNICA
SIMBOLOGÍA DE CIRCULACIÓN
PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
ESTACIÓN DE SERVICIOS
LAS SAVIAS
ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
E-03

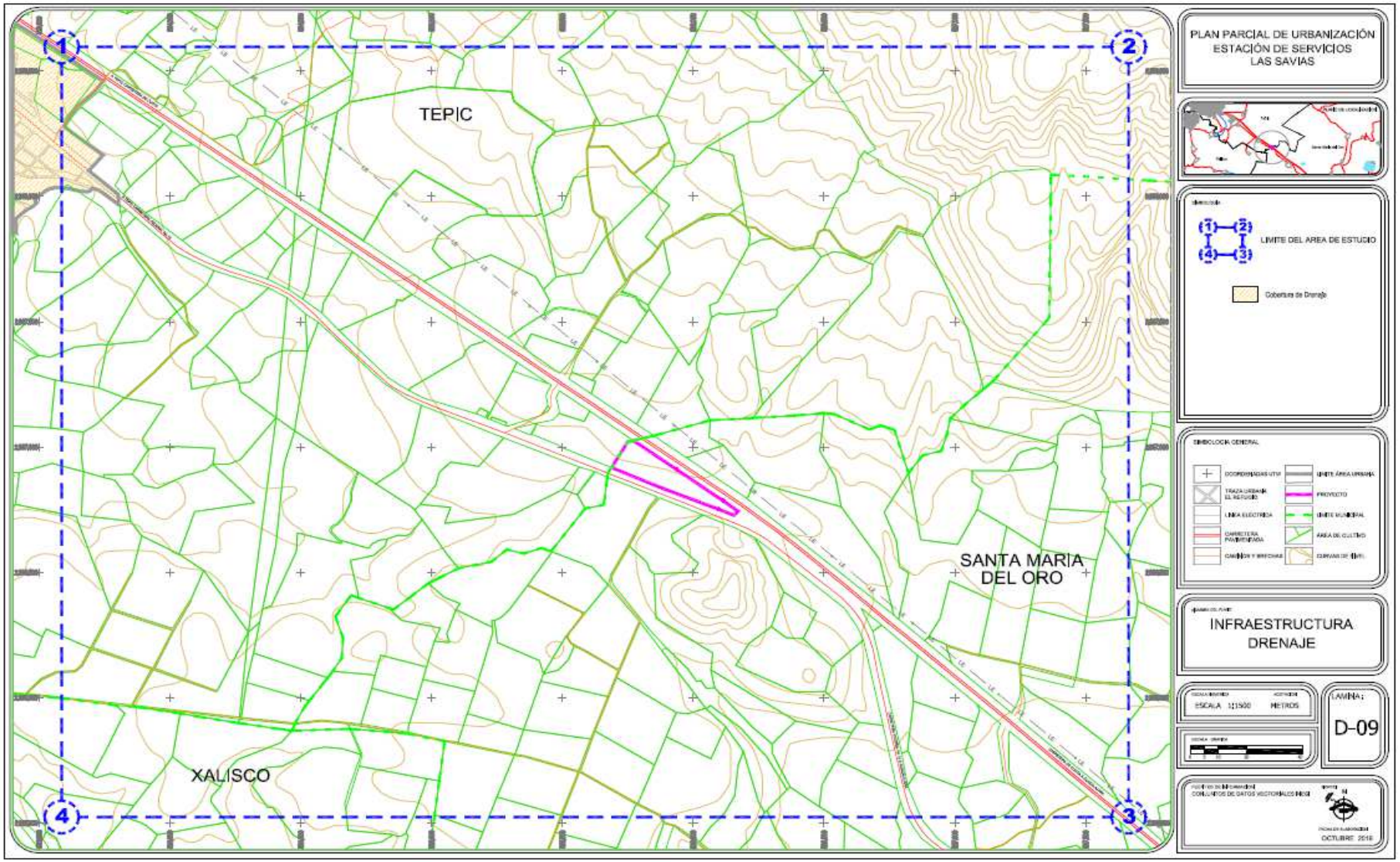


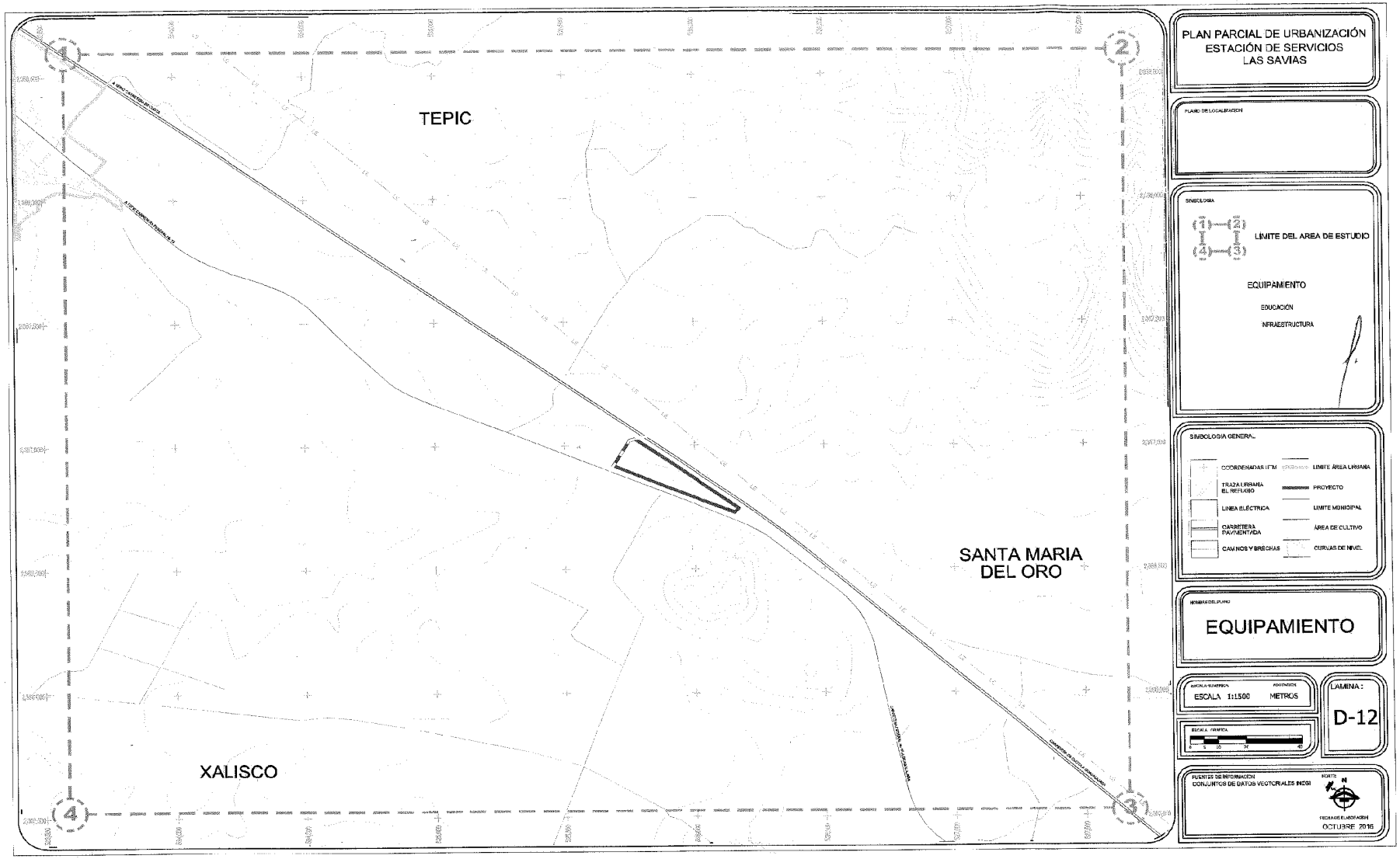
RESUMEN DE AREAS EN EDIFICIO				
Tienda de conveniencia	209.87	m2	1.45	%
Baño cliente Mujeres (B.C.M.)	27.77	m2	0.19	%
Baño cliente Hombres (B.C.H.)	28.36	m2	0.2	%
Baño familiar	6.85	m2	0.04	%
Cto. Limpios 1	2.76	m2	0.02	%
Pasillo en baños públicos	7.27	m2	0.05	%
Local comercial	63.44	m2	0.44	%
Subway	78.53	m2	0.54	%
Cuarto de herramientas	8.27	m2	0.06	%
Archivo	11.10	m2	0.08	%
W.C. Camión 1	8.28	m2	0.06	%
W.C. Camión 2	8.28	m2	0.06	%
W.C. Camión 3	8.28	m2	0.06	%
W.C. Camión 4	8.33	m2	0.06	%
Cto. Limpios 2	2.68	m2	0.02	%
Cto. Lavado y secado	12.68	m2	0.09	%
Área de comercialeo	70.90	m2	0.49	%
Cuarto de aseo	7.61	m2	0.05	%
Baño de empleados	10.14	m2	0.07	%
Bodega de limpieza	7.56	m2	0.05	%
Cto de máquinas	7.40	m2	0.05	%
Planta de emergencia	6.13	m2	0.04	%
Cto. Eléctrico	5.86	m2	0.04	%
Oficina 1	14.80	m2	0.1	%
Servidor	3.27	m2	0.02	%
Baño oficina	4.82	m2	0.03	%
Cocineta	3.90	m2	0.03	%
Archivo	3.18	m2	0.02	%
Recepción,oficina 2,3 y 4	46.33	m2	0.32	%
Cajas	3.32	m2	0.02	%
Cajeros	3.31	m2	0.02	%
Facturación	7.69	m2	0.05	%
ATM	3.03	m2	0.02	%
Cto. De liquidación	6.97	m2	0.05	%
TOTAL DE AREA DE EDIFICIO	708.76	m2	4.89	%
RESUMEN DE AREAS VERDES				
Jardinera A	609.93	m2	4.02	%
Jardinera B	78.97	m2	0.54	%
Jardinera C	20.67	m2	0.14	%
Jardinera D	23.38	m2	0.16	%
Jardinera E	10.83	m2	0.07	%
Jardinera F	198.47	m2	1.37	%
Jardinera G	11.53	m2	0.08	%
Jardinera H	5.84	m2	0.04	%
Jardinera I	13.05	m2	0.09	%
Jardinera J	98.66	m2	0.68	%
TOTAL DE AREA VERDE	1,151.23	m2	7.94	%
RESUMEN DE AREA DE ESTACIONAMIENTO Y CIRCULACIÓN				
Estacionamiento automovil	508.45	m2	3.5	%
Estacionamiento trailers	1,847.03	m2	12.68	%
Área de circulación (incluye área de tanques)	9,157.32	m2	63.1	%
Área de techumbres	682.05	m2	4.7	%
Varios (banquetas y guarniciones)	481.78	m2	3.32	%
TOTAL DE AREA ESTAC. Y CIRC.	12,675.64	m2	87.31	%
SUPERFICIE GASOLINERA	14,511.63	m2	100	%
		m2		
SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURAS	14,511.63	m2		

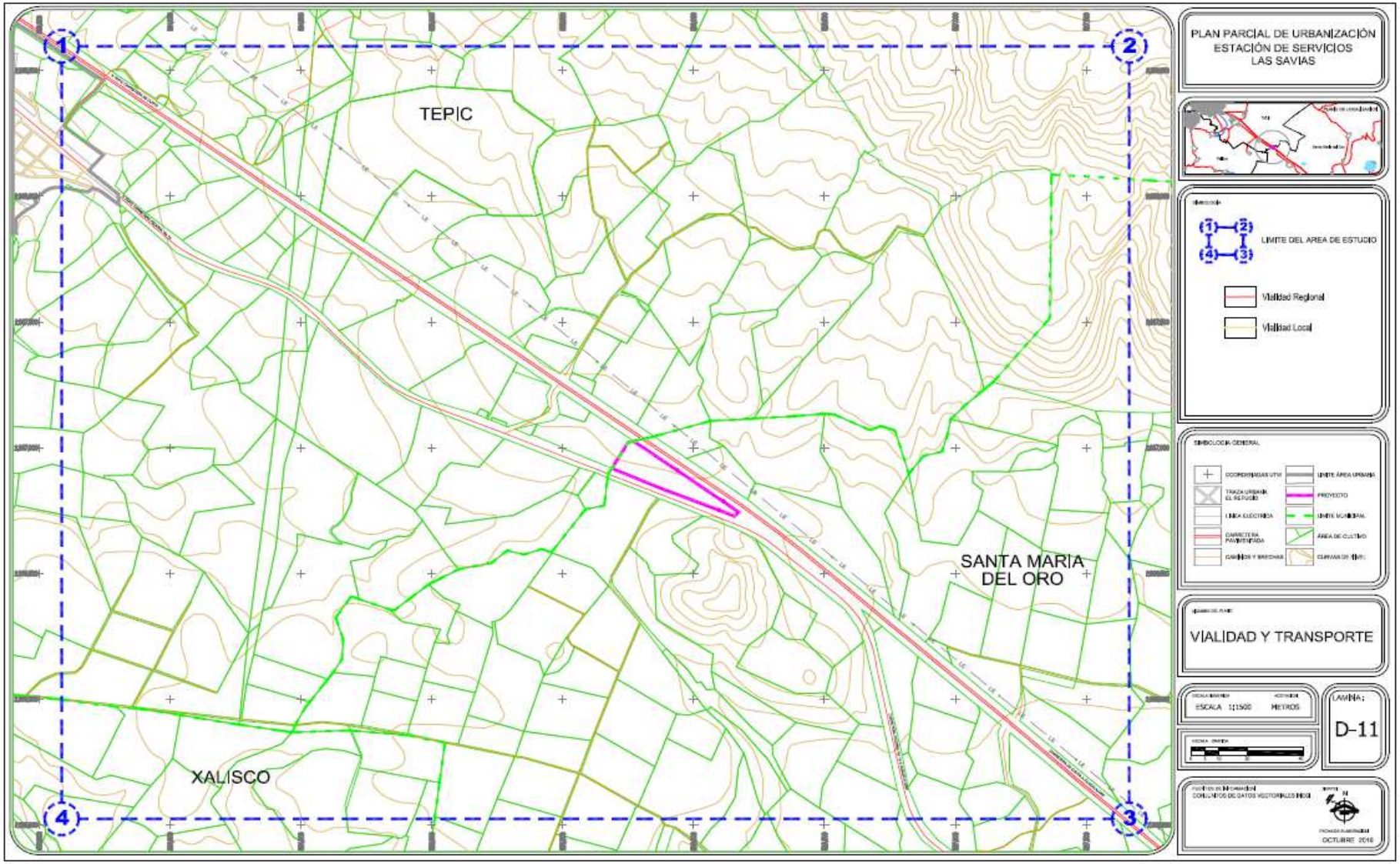


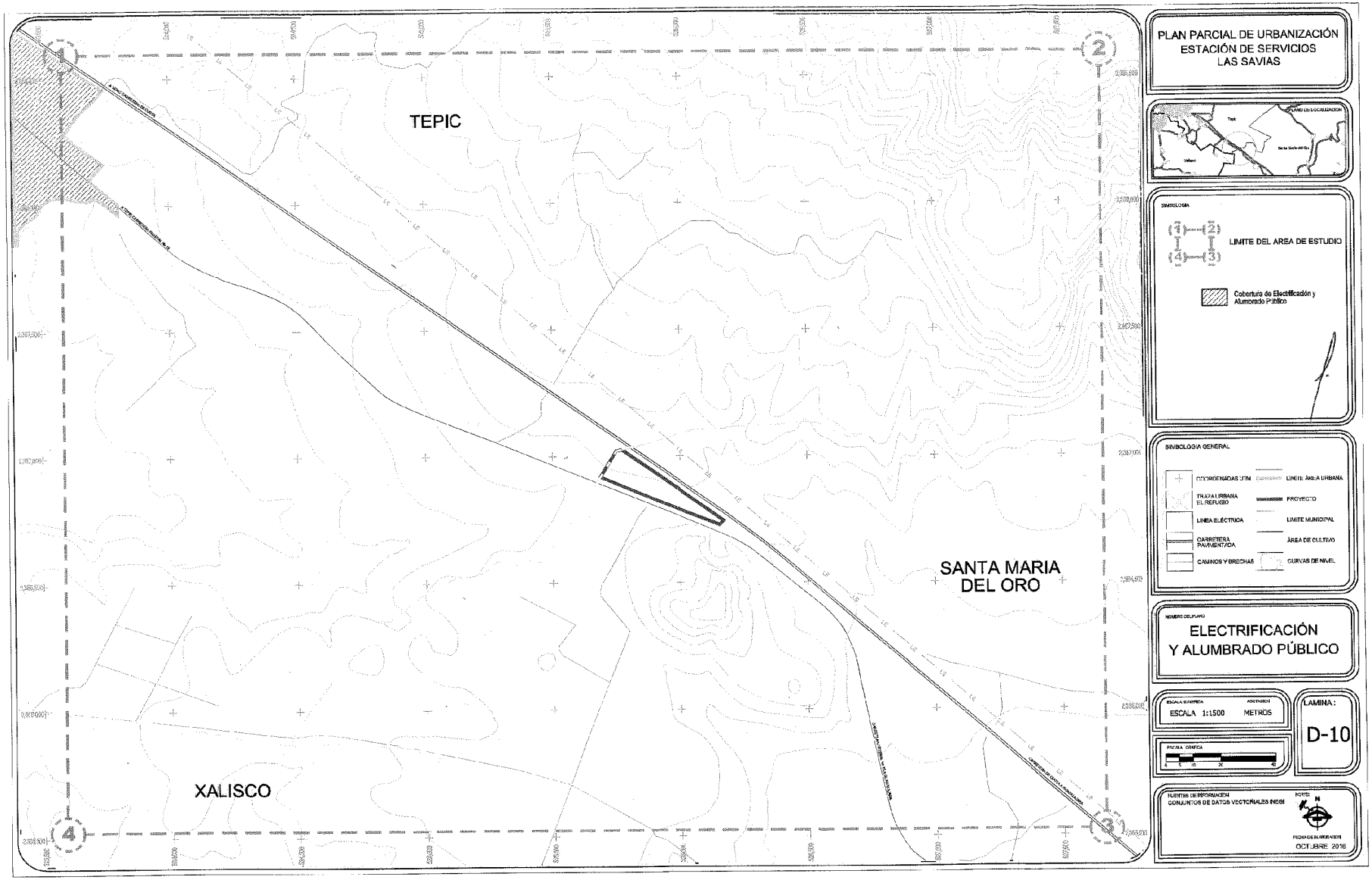
RESUMEN DE AREAS EN EDIFICIO				
Tienda de conveniencia	109.07	m2	1.45	%
Baño cliente Mujeres (B.C.M.)	27.27	m2	0.19	%
Baño cliente Hombres (B.C.H.)	28.36	m2	0.2	%
Baño familiar	6.35	m2	0.04	%
Cto. Limpios 1	2.76	m2	0.02	%
Pasillo en baños públicos	7.27	m2	0.05	%
Local comercial	63.44	m2	0.44	%
Subway	78.53	m2	0.54	%
Cuarto de Herramientas	8.27	m2	0.06	%
Archivo	11.10	m2	0.08	%
W.C. Camión 1	8.28	m2	0.06	%
W.C. Camión 2	8.28	m2	0.06	%
W.C. Camión 3	8.28	m2	0.06	%
W.C. Camión 4	9.33	m2	0.06	%
Cto. Limpios 2	7.03	m2	0.03	%
Cto. Lavado y secado	12.68	m2	0.09	%
Área de comensales	70.00	m2	0.49	%
Cuarto de sucios	7.61	m2	0.05	%
Baño de empleados	10.14	m2	0.07	%
Bodega de limpios	7.56	m2	0.05	%
Cto de máquinas	7.40	m2	0.05	%
Planta de emergencia	6.13	m2	0.04	%
Cto. Eléctrico	5.86	m2	0.04	%
Oficina 1	14.90	m2	0.1	%
Servidor	3.27	m2	0.02	%
Baño oficina	4.82	m2	0.03	%
Cocineta	3.90	m2	0.03	%
Archivo	3.18	m2	0.02	%
Recepción oficina 2,3 y 4	46.22	m2	0.32	%
Caja	3.32	m2	0.02	%
Esclusa	3.31	m2	0.02	%
Facturación	7.69	m2	0.05	%
ATM	3.03	m2	0.02	%
Cto. De liquidación	6.97	m2	0.05	%
TOTAL DE ÁREA DE EDIFICIO	708.76	m2	4.89	%
RESUMEN DE ÁREAS VERDES				
Jardinera A	609.93	m2	4.82	%
Jardinera B	78.97	m2	0.54	%
Jardinera C	20.67	m2	0.14	%
Jardinera D	23.38	m2	0.16	%
Jardinera E	10.60	m2	0.07	%
Jardinera F	196.47	m2	1.37	%
Jardinera G	11.23	m2	0.08	%
Jardinera H	5.84	m2	0.04	%
Jardinera I	13.05	m2	0.09	%
Jardinera J	96.06	m2	0.68	%
TOTAL DE ÁREA VERDE	1,131.22	m2	7.79	%
RESUMEN DE ÁREA DE ESTACIONAMIENTO Y CIRCULACIÓN				
Estacionamiento automóvil	506.46	m2	3.5	%
Estacionamiento trailers	1,842.03	m2	12.69	%
Área de circulación (Incluye área de tanques)	9,157.32	m2	63.1	%
Área de techumbres	692.05	m2	4.7	%
Vertic (bomba, ductos y subestación)	481.79	m2	3.31	%
TOTAL DE ÁREA ESTAC. Y CIRC.	12,679.64	m2	87.31	%
SUPERFICIE GASOLINERA	14,511.62	m2	100	%
		m2		
SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURAS	14,511.62	m2		


AUTOPISTA FEDERAL 150 TEPIC – GUADALAJARA
TEPIC
GUADALAJARA
CARR. FEDERAL MEXICO-15 GUADALAJARA-TEPIC
PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
ESTACIÓN DE SERVICIOS
LAS SAVIAS
SIMBOLOGÍA
INT. ELECTRICA
E-06


PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
ESTACIÓN DE SERVICIOS
LAS SAVIAS
TEPIC
SANTA MARIA
DEL ORO
XALISCO
1
2
3
4
LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
Cobertura de Drenaje
SIMBOLOGIA GENERAL
INFRAESTRUCTURA
DRENAJE
ESCALA 1:1500
METROS
LAMINA:
D-09
OCTUBRE 2016


PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
ESTACIÓN DE SERVICIOS
LAS SAVIAS
PLANO DE LOCALIZACIÓN
SIMBOLOGÍA
LÍMITE DEL AREA DE ESTUDIO
EQUIPAMIENTO
EDUCACIÓN
INFRAESTRUCTURA
SIMBOLOGÍA GENERAL
COORDENADAS UTM
TRAZA URBANA EL REFUGIO
LÍNEA ELÉCTRICA
CARRETERA PAVIMENTADA
CAMINOS Y BRECHAS
LÍMITE ÁREA URBANA
PROYECTO
LÍMITE MUNICIPAL
ÁREA DE CULTIVO
CURVAS DE NIVEL
NOMBRE DEL PLANO
EQUIPAMIENTO
ESCALA NUMÉRICA
ESCALA 1:1500
ACOTACIÓN
METROS
LÁMINA :
D-12
ESCALA GRÁFICA
FUENTES DE INFORMACIÓN
CONJUNTOS DE DATOS VECTORIALES INEGI
NORTE
FECHA DE ELABORACIÓN
OCTUBRE 2016
TEPIC
SANTA MARIA
DEL ORO
XALISCO


PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
ESTACIÓN DE SERVICIOS
LAS SAVIAS
TEPIC
SANTA MARIA
DEL ORO
XALISCO
1
2
3
4
LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
Vialidad Regional
Vialidad Local
VIALIDAD Y TRANSPORTE
ESCALA 1:1500
METROS
LAMINA:
D-11
OCTUBRE 2016


PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
ESTACIÓN DE SERVICIOS
LAS SAVIAS
TEPIC
SANTA MARIA
DEL ORO
XALISCO
SIMBOLOGIA
LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
Cobertura de Electrificación y Alumbrado Público
SIMBOLOGIA GENERAL
COORDENADAS UTM
LIMITE ÁREA URBANA
TRAZA URBANA EL REFUGIO
PROYECTO
LINEA ELÉCTRICA
LIMITE MUNICIPAL
CARRETERA PAVIMENTADA
ÁREA DE CULTIVO
CAMINOS Y BRECHAS
CURVAS DE NIVEL
NOMBRE DEL PLANO
ELECTRIFICACIÓN
Y ALUMBRADO PÚBLICO
ESCALA GRÁFICA
ESCALA 1:1500
METROS
LAMINA:
D-10
FUENTES DE INFORMACIÓN
CONJUNTOS DE DATOS VECTORIALES INEGI
NORTE
OCTUBRE 2016