

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO OSCAR VILLANUEVA NAVARRETE

Introducción

- El municipio de Ruiz, carece de un instrumento de planeación urbana vigente que oriente de manera ordenada el desarrollo urbano en dicha zona.

- De acuerdo a la modificación de la ley de asentamientos humanos y desarrollo urbano del estado de Nayarit, publicada en el periódico oficial el 1 de septiembre del 2007, en su articulo 42, establece los **PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO.**

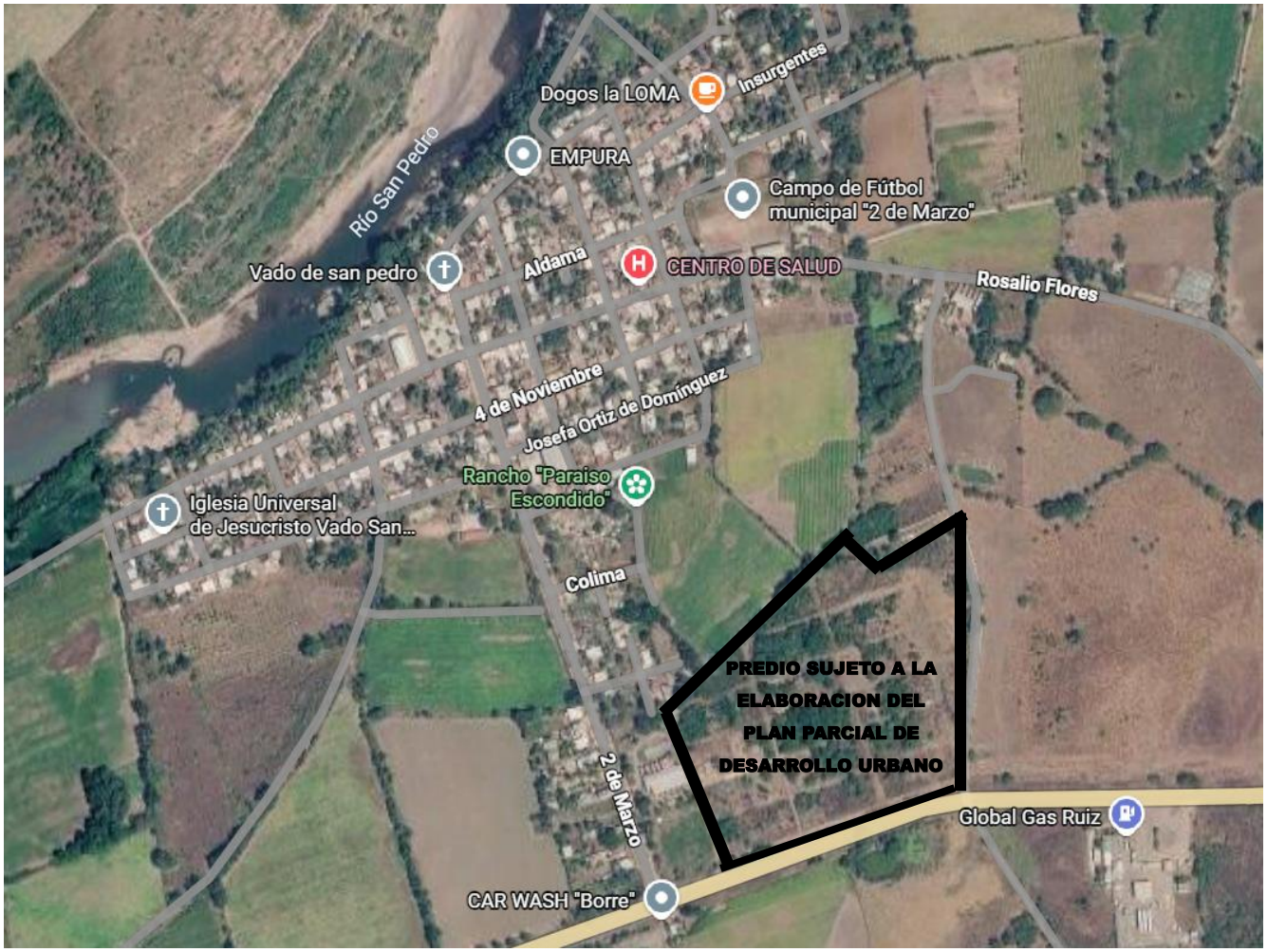
Ubicación del predio

(área de aplicación)

El proyecto habitacional motivo de la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, tiene como finalidad establecer el uso de suelo habitacional en un predio de 7.17 ha.

El propósito es generar 327 lotes cuya superficie mínima se encuentra entre los 128.00 m2. Localizado en las coordenadas extremas UTM 13 WGS 84. 481,942.59 metros este y 2,426,707.50 metros norte, a escasos metros del vado de San Pedro.

Macrolocalización



Microlocalización



Medio físico natural

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

- Geología: Son suelos aluviales que no presentan problemas para el desarrollo urbano.

- Edafología: presenta suelos Andosol, subsuelo húmico, suelo Regosol Éutrico, textura media, y en menor porcentaje suelo Acrisol, subsuelo Húmico con textura fina que no presentan problemas para su uso urbano.

Medio físico transformado

- En lo que respecta a la infraestructura de drenaje pluvial es existente.

- Dentro de la zona existen vialidades regionales.

- Agua potable: existe la factibilidad de este servicio.

- El Vado de San Pedro no cuenta con cobertura del servicio de drenaje.

Justificación del cambio de uso de suelo

Al carecer el municipio de Ruiz, de un instrumento de planeación urbana vigente que oriente de manera ordenada el desarrollo urbano en dicha zona, se realiza de acuerdo a lo señalado en la fracción I del articulo 52 de la ley de asentamientos humanos y desarrollo urbano para el estado de Nayarit (LAH y DUEN), el proyecto plan parcial del desarrollo del fraccionamiento social progresivo Oscar Villanueva Navarrete, con fundamento en el articulo 42 de dicha ley.

Cabe señalar que el proyecto de plan parcial de desarrollo urbano tiene como finalidad establecer el uso de suelo habitacional en un predio de 7.17 ha, con el propósito de generar 327 lotes cuya superficie mínima se encuentra entre los 128.00 m2, asimismo se consideran tres áreas de donación que suman en total 5,277.36 m2 el equivalente al 12.15%De la superficie neta vendible (43,449.28) m2 cumpliendo así con lo establecido en el articulo 176 de la LAH y DUEN.

Objetivos generales

- Promover el cambio de uso de suelo de una superficie de 71,768.18 m2, esto derivado de la falta de un instrumento de planeación urbana que determine el uso de suelo en ese predio.

- Preservar las condiciones ambientales del área urbana actual y futura de la localidad el Vado de San Pedro.

- Promover un desarrollo urbano integral y equilibrado.

- Contribuir a elevar la calidad de vida de la población mejorando los aspectos comunes y habitables del fraccionamiento a desarrollar.

- Establecer un ordenamiento, y establecer las medidas necesarias para las provisiones, usos y destinos del suelo.

- Generar un fraccionamiento social progresivo que satisfaga las necesidades de vivienda en la cabecera municipal de Ruiz.

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 fraccionamiento social progresivo con 327 lotes.

- Dotar de la infraestructura necesaria al fraccionamiento de manera progresiva y mediante cooperación de los colonos.

- Regular y controlar la edificación.

Metas

- Obtener el cambio de uso del suelo del predio a desarrollar mediante la aprobación e implementación de este plan parcial de desarrollo urbano.

- Introducir red de agua potable al fraccionamiento de manera progresiva, mediante cooperación de los colonos.

- Crear un circuito de red de alcantarillado sanitario y saneamiento.

- Construcción de vialidades del tipo local y colectoras.

- Así como la construcción de guarniciones y banquetas.

- Consolidar el desarrollo como parte de la mancha urbana actual de la localidad el Vado de San Pedro.

Estrategia de desarrollo

DEFINICION DEL AREA DE APLICACIÓN

El área de aplicación del presente plan parcial de desarrollo urbano, esta conformada por una superficie de 71,768.18 m2 cuyas coordenadas UTM se describen a continuación:

Vertice	COORDENADAS UTM	
1	X=481621.474	Y=2426620.188
2	X=481657.759	Y=2426657.502
3	X=481711.667	Y=2426712.436
4	X=481770.387	Y=2426774.001
5	X=481818.341	Y=2426815.430
6	X=481840.873	Y=2426769.222
7	X=481929.350	Y=2426805.821
8	X=481942.591	Y=2426707.509
9	X=481927.541	Y=2426557.863
10	X=481806.984	Y=2426514.065
11	X=481669.989	Y=2426466.239
Superficie total = 71,768.18 m2		

Zonificación primaria

Área de desarrollo urbana (AR)

Son áreas destinadas netamente habitacional el área de aplicación cuenta con 20 polígonos con superficie de 43,449.28 m2.

se ubican de AR-A a AR-R.

Áreas de donación (AD)

Son las que de acuerdo a la ley de asentamientos humanos y desarrollo urbano para el estado de Nayarit el promotor debe donar al ayuntamiento.

Señalando tres polígonos: **total = 5,277.36 m2 (12.15 %)**

AD-01 superficie 2,561.20 m2

AD-02 superficie 1,739.29 m2

AD-03 superficie 9,76.87 m2

Zonificación secundaria

ZONA DE USO HABITACIONAL

Son las zonas destinadas únicamente a la construcción de vivienda unifamiliar, cuya superficie mínima de lote es de 128.00 m2 y están distribuidas en 20 manzanas de la (A) a la (R), con un total de 327 lotes.

AREAS DE DONACION (AD)

Son las zonas que por determinación de la ley el promotor debe donar al ayuntamiento, el proyecto señala tres áreas y estas suman una superficie total de 5,277.36 m2 equivalente al 12.15 % de la superficie neta vendible (43,449.28 m2).

Estructura urbana

Vialidades colectoras

Son el eje vial principal del fraccionamiento, tienen orientación Norte-Sur y Oriente-Poniente, son las que permiten la integración con la mancha urbana de la localidad Vado de San Pedro; suman una superficie total de 3,055.53 m2 y tienen una sección de 12.00 metros lineales, distribuidos de la siguiente manera:

Banqueta 1.50 m – arrollo vehicular 9.00 m – banqueta 1.50 m

Vialidades locales

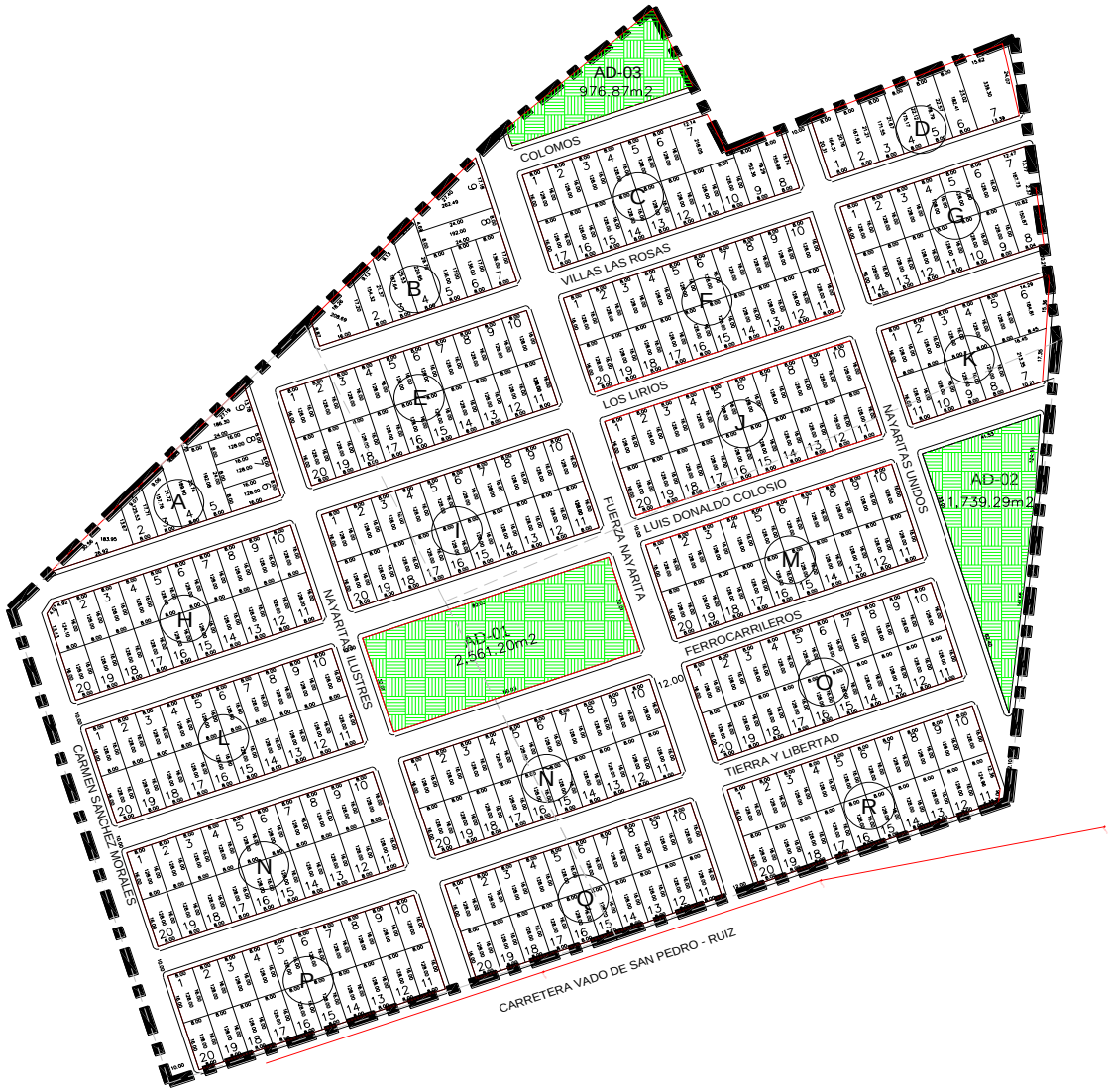
Son las que se conectan a los ejes viales principales del fraccionamiento, tienen orientación Norte-Sur y Oriente-Poniente, sumando un total de 20,070.21 m2 tienen una sección de 10.00 metros lineales y tiene doble sentido.

Banqueta 1.50m – arrollo vehicular 7.00 m – banqueta 1.50 m

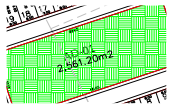
Características generales

LAHYDUEN-FRACC. SOCIAL PROGRESIVO ART. 176	FRACCIONAMIENTO OSCAR VILLANUEVA NAVARRETE
VIVIENDA UNIFAMILIAR	**VIVIENDA UNIFAMILIAR**
• Superficie mínima de lote 90.00 m2	Superficie mínima de lote 128.00 m2
• Frente mínimo 6.00 ml	Frente mínimo 8.00 ml
• 10 % de la superficie neta variable como área de donación.	10.18 % de la superficie neta Vendible 43,449.28 m2, como superficie de donación 5,277.36 m2
• Vialidad local de 9.00 metros	Vialidad local de 10.00 m Vialidad colectora 12.00 m

Lotificación



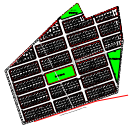
Área de donación



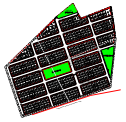
Vialidades



Área de estudio



Área de reserva



Beneficios sociales fraccionamiento social progresivo

Como se estipula en la ley de asentamientos humanos del estado, a efecto de ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a las familias de bajos ingresos o sectores de la población más desprotegidos.

Y así poder dar atención a la urgencia inmediata de resolver problemas de espacios para vivienda, se desarrollaron los fraccionamientos sociales progresivos, teniendo los siguientes alcances:

Beneficios sociales fraccionamiento social progresivo

- **Alcances de un fraccionamiento social progresivo:**

Para la ocupación física del fraccionamiento social progresivo por parte e los adquirientes, se tendrá:

I. Trazo de calles y lotificación.
II. Vías colectoras con las especificaciones técnicas que garanticen el tránsito de vehículos.
III. Desalojo o evacuación local de aguas pluviales.

Las gestiones y ejecución de las obras posteriores de urbanización que se requieran, se harán por los propios adquirientes de manera progresiva y mediante el sistema de cooperación.

Se pugnará por que la vivienda en el fraccionamiento social progresivo, se realice por el sistema de auto construcción.

Nota:

El expediente completo del plan parcial de desarrollo urbano del fraccionamiento social progresivo, Oscar Villanueva Navarrete se encuentra disponible en físico, en oficinas de la presidencia municipal de Ruiz, Nayarit.