

PERIODICO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT

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

Directora: Lic. Veronica Guerrero Hernández

Sección Sexta

Tomo CCXV

Tepic, Nayarit; 5 de Julio de 2024

Número: 004

Tiraje: 030

SUMARIO

PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
DESARROLLO URBANO DE XALISCO, NAYARIT

Al margen un Sello con el Escudo Nacional que dice: Estados Unidos Mexicanos.-
Poder Legislativo.- Nayarit.

*El Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit representado por su
XXXIII Legislatura, dicta:*

ACUERDO DE TRÁMITE

**QUE TIENE POR OBJETO REMITIR PARA SU
PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL, ÓRGANO
DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT EL
PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE XALISCO,
NAYARIT.**

ÚNICO. La Trigésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nayarit, de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit remite al Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit para su publicación el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Xalisco.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Acuerdo de Trámite entrará en vigor a partir de su aprobación y deberá publicarse en la Gaceta Parlamentaria, Órgano de Información del Honorable Congreso del Estado de Nayarit.

SEGUNDO. Deberá de inscribirse en el Registro Público del Estado de Nayarit el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Xalisco.

TERCERO. Comuníquese el presente Acuerdo de Trámite al Ayuntamiento de Xalisco, Nayarit.

DADO en la Sala de Comisiones “Gral. Esteban Baca Calderón” Recinto Oficial de este Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit, en Tepic, su Capital a los veintiséis días del mes de junio del año dos mil veinticuatro.

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.- **Dip. Humberto Rodríguez Mendoza**, Presidente.- *Rúbrica.*- **Dip. Selene Lorena Cárdenas Pedraza**, Vicepresidenta.- *Rúbrica.*- **Dip. Aristeo Preciado Mayorga**, Secretario.- *Rúbrica.*

COPIA DE INTERNET

PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PMOTDU

Los objetivos estratégicos de este instrumento son establecer las bases de una política local orientada a favorecer el acceso a suelo servido, regular, asequible y adecuado; combatir el rezago y la marginación sociales en el municipio, a través de la identificación de zonas de atención prioritaria; priorizar la conservación de los elementos naturales del municipio; promover las condiciones territoriales, de infraestructura y equipamientos que permitan la articulación del sistema urbano rural; y determinar las prioridades en materia de infraestructura vial y movilidad urbana con una perspectiva metropolitana.

POLÍTICAS

Son cuatro las directrices a seguir para el cumplimiento de los objetivos generales y particulares en el ámbito de planeación de las zonas naturales y de los asentamientos humanos.

POLÍTICAS PARA LAS ZONAS NATURALES

Política de preservación. Conjunto de medidas para mantener las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y hábitat naturales, así como para conservar a las poblaciones viables de especies en sus entornos naturales y los componentes de la biodiversidad fuera de su hábitat natural. Esta política orienta la conservación del Patrimonio Natural y Cultural y tiene como objetivo mantener la continuidad de las estructuras, los procesos y los servicios ambientales, relacionados con la protección de elementos ecológicos y de usos productivos estratégicos.

Política de protección. Su objetivo es mantener los ecosistemas y procesos biológicos en áreas que presentan importancia ecológica o funcionan como protección a las comunidades ante fenómenos naturales y efectos del cambio climático, aplica a áreas del territorio que cuentan con capital ambiental, presentan un grado de aprovechamiento, pero donde el nivel de degradación aún no es tan significativo. La política de preservación de áreas naturales implica un uso con fines recreativos, científicos o ecológicos. Se restringen las actividades productivas o asentamientos humanos no controlados.

Política de Aprovechamiento sustentable. Tiene como objetivo la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas. El aprovechamiento de los recursos naturales debe ser eficiente, socialmente útil y que no impacte de manera negativa sobre el medio ambiente. Esta política se aplica a áreas con elevada aptitud actual o potencial para varias actividades productivas; en estas zonas del territorio puede haber actividades económicas siempre y cuando estas actividades se realicen bajo criterios de sostenibilidad; se prevengan sus daños y se mitiguen, compensen y restauren sus efectos negativos.

Política de restauración. Impulsa un conjunto de actividades tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos naturales. Las zonas en las que se incluye esta política son aquellas que, por la presión de diversas actividades antropogénicas, han sufrido degradación en la estructura o

función de susecosistemas y en las que, por su ubicación y aporte ambiental y ecológico, resulta necesario restablecer sus condiciones físicas naturales. La restauración puede ser dirigida a la recuperación de tierras que dejan de ser productivas por su deterioro, o al restablecimiento de su funcionalidad para un aprovechamiento sustentable futuro.

POLÍTICAS PARA LAS ZONAS DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Política de consolidación. Busca, consolidar y fortalecer las áreas urbanas existentes fomentando un mejor aprovechamiento del suelo intraurbano: aumentando la densidad; promoviendo la ocupación de espacios vacantes y predios subutilizados. Las zonas de consolidación son aquellas que cuentan con infraestructura y equipamiento, por ende, al tener una mejor gestión del suelo se potencializa su uso.

Política de mejoramiento. Mejorar las condiciones de las áreas urbanas actuales y los núcleos rurales, está enfocada en los asentamientos humanos, para aumentar la calidad de la vida y el bienestar de los habitantes.

Política de crecimiento. Pretende establecer lineamientos para las áreas determinadas como urbanizables en los centros de población, las cuales han sido delimitadas como zonas aptas para el desarrollo urbano por sus características.

Revisar Anexo. Mapa 1. Políticas de ordenamiento

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Área Urbana. Territorio ocupado por los asentamientos humanos cuya área se encuentra altamente artificializada y consolidada, y zonas urbanas que se encuentran con un grado menor de artificialización y consolidación (mínimo hasta un setenta por ciento de la manzana ocupada), sin perjuicio de que coexistan con predios baldíos o vacíos urbanos. Esta zona se compone principalmente por la cabecera municipal de Xalisco, Pantanal y San Cayetano. Las políticas, acciones y estrategias para la zona se enfocan en la consolidación y el mejoramiento urbano.

Área Rural. Territorio con escasa cantidad de habitantes donde las actividades del sector primario son la principal actividad económica, sus viviendas generalmente están agrupadas en forma contigua formando manzanas y calles. Las políticas, acciones y estrategias para esta área se enfocan en su mejoramiento.

Área Urbanizable. Se refiere a aquellas que se encuentran en un proceso de ocupación, susceptibles para consolidar su urbanización y que actualmente ya se encuentran parcialmente artificializadas, respetando el principio de contigüidad en el crecimiento al área urbana consolidada. En esta área las políticas y acciones están encaminadas al mejoramiento y crecimiento del área urbana a mediano y largo plazo por lo que se permite la ampliación de infraestructura, servicios, equipamiento, espacios públicos, así como infraestructura para una movilidad segura e incluyente.

Área no urbanizable natural. Son aquellas identificadas como no aptas para el desarrollo urbano por tratarse de zonas con alto valor ambiental o estar consideradas como áreas de alto riesgo y vulnerabilidad ante desastres y cambio climático, zonas de recargas de mantos acuíferos, zonas de amortiguamiento, entre otras. Con la finalidad de proponer una

zonificación resiliente y sostenible, se establecieron áreas prioritarias para la preservación y protección, mismas que tienen el objetivo de salvaguardar los ecosistemas, además de restringir el crecimiento urbano en estas zonas.

Área no urbanizable productiva. Son aquellas tierras orientadas a las actividades primarias, o actividades turísticas sustentables e investigación; fomentando su protección, aprovechamiento y conservación.

A partir de esta clasificación, y en específico en lo correspondiente a las áreas urbanizables, para evitar la fragmentación de la ocupación urbana y favorecer un crecimiento contiguo a la zona urbana y servida, se hace la diferenciación por horizontes (corto, mediano y largo).

El municipio de Xalisco corresponde a una dinámica importante en la Zona metropolitana de Tepic, y se ha convertido en el receptor de crecimiento metropolitano. El presente programa retoma la importancia de Xalisco en la dinámica metropolitana, de esta manera los horizontes de crecimiento corresponden a:

- **Corto plazo.** Horizonte de crecimiento a 2030. Se priorizará la ocupación del suelo intraurbano vacante, así como la promoción de la ocupación de espacios y predios subutilizados. Esta política se encuentra en las principales localidades del municipio: Xalisco, Pantanal, Testerazo y Cayetano, así como los fraccionamientos y asentamientos ubicados al norte del municipio en colindancia con el municipio de Tepic.
- **Mediano plazo.** Horizonte de crecimiento a 2040. Este segundo horizonte se encuentra conformado en la superficie que corresponde al corredor agroindustrial.
- **Largo plazo.** Horizonte de crecimiento a 2050. Finalmente, el tercer horizonte corresponde a la última parte de la superficie destinada como área urbanizable y que se encuentra en la periferia del área urbana actual y del corto plazo.

Con el objetivo de contribuir al desarrollo de cada horizonte y controlar su crecimiento, se deberán atender los siguientes criterios:

- Queda prohibida la expedición de autorizaciones, licencias y/o permisos para la construcción, desarrollo o cambio de uso de suelo en las zonas establecidas por el presente Programa como área urbanizable hasta que se actualicen los instrumentos de planeación correspondientes a cada localidad con área urbanizable.
- Cuando el primer horizonte se encuentre urbanizado en un 80% se podrá autorizar el desarrollo del segundo horizonte sin restricciones, sujetándose a la establecido en el presente programa; si se deseará desarrollar el segundo horizonte y no se ha alcanzado el 80% de urbanización del primer horizonte, se tendría que pagar derechos de desarrollo para poder hacer uso del suelo urbanizable.
- Deberá ser obligatorio el crecimiento continuo de la mancha urbana, evitando el desarrollo del área urbanizable de manera dispersa, discontinua, desordenada y desconectada.

- Asimismo, se establece que todos los fraccionamientos y/o conjuntos urbanos a desarrollar en el municipio deberán construir todas las redes de infraestructura primarias y secundarias, incluyendo agua potable, saneamiento, alcantarillado, drenaje pluvial, energía eléctrica y movilidad, así como las obras de cabecera necesarias para conectarlas con las redes existentes, con cargo al promotor, propietario o inversionista de los desarrollos.
- Todos los fraccionamientos, conjuntos urbanos o desarrollos a realizarse en las áreas urbanizables de las diferentes localidades, deberán presentar, para obtener autorizaciones, licencias y/o permisos para la construcción, un estudio de riesgo y otro de impacto ambiental, cada una con sus correspondientes medidas de mitigación. Estas medidas deberán estar consideradas y presupuestadas en el programa de obra y su realización a satisfacción de la autoridad correspondiente determinará la emisión de un permiso de venta y/o enajenación de los productos inmobiliarios sujetos de los estudios.

Revisar Anexo. Mapa 2. Zonificación Primaria

Ante esto y en congruencia con las políticas presentadas anteriormente, en específico las que corresponden a asentamientos humanos y sus lineamientos, éstas son aplicables para los Centros de Población de la siguiente manera:

Revisar Anexo. Mapa 3. Políticas de ordenamiento para los principales Centros de Población

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Usos. A continuación, se describen los usos y destinos de suelo de propuestos, a partir de lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit (LAHOTDUN) y su reglamento.

Habitacional. Corresponde a las zonas donde el uso predominante es el habitacional en complemento con los giros establecidos en la Tabla de compatibilidad de usos y giros para el municipio de Xalisco, es posible determinar las siguientes tipologías:

H2. Habitacional de densidad baja. Es el uso destinado a la vivienda unifamiliar y plurifamiliar como uso predominante con un índice de edificación de 250 m² y con un coeficiente de ocupación del suelo de 0.6, permitiendo hasta dos niveles. Este uso de suelo es compatible con giros de comercio y servicio básico como pollerías, carnicerías, tiendas de abarrotes, fondas y papelerías, entre otros; con comercio especializado como farmacias, ferreterías, tlapalerías y sitios de taxi; servicios de hospedaje; equipamientos de impacto local, entre otros.

H3. Habitacional de densidad media. Corresponde al uso de suelo destinado a la vivienda unifamiliar y plurifamiliar con un índice de edificación de 125 m² y con un coeficiente de ocupación del suelo de 0.7 permitiendo hasta dos niveles. Asimismo, se plantea que este uso de suelo sea compatible con diversas actividades, con la finalidad de permitir dinámicas comerciales y de servicios, por lo que es compatible con los giros de comercio básico como pollerías, carnicería, abarrotes, fondas, papelerías, entre otros; comercio especializado como mercados, supermercados, restaurantes, oficinas, salones de eventos, ferreterías y tlapalerías; servicios de hospedaje; equipamiento urbano; e industria casera.

H4. Habitacional de densidad alta. Es el uso destinado a la vivienda unifamiliar y plurifamiliar como uso predominante con un índice de edificación de 90 m² y con un coeficiente de ocupación del suelo de 0.80, permitiendo hasta dos niveles. En este uso de suelo se plantea que sea compatible con diversas actividades, que promuevan la dinámica social, a partir de la mixtura de con la finalidad de permitir dinámicas comerciales y de servicios, por lo que es compatible con los giros de comercio básico como pollerías, carnicería, abarrotes, fondas, papelerías, entre otros; comercio especializado como mercados, supermercados, restaurantes, oficinas, salones de eventos, ferreterías y tlapalerías; servicios de hospedaje; equipamiento urbano; e industria casera.

H5. Habitacional de densidad alta. Es el uso destinado a la vivienda unifamiliar y plurifamiliar como uso predominante con un índice de edificación de 50 m² y con un coeficiente de ocupación del suelo de 0.80. En este uso de suelo se plantea que sea compatible con diversas actividades, que promuevan la dinámica social, a partir de la mixtura con la finalidad de permitir dinámicas comerciales y de servicios.

Habitacional				
Clave	H2	H3	H4	H5
Normatividad	Habitacional de densidad baja	Habitacional de densidad media	Habitacional de densidad alta	Habitacional de densidad muy alta
Índice de edificación (m ²)*	250	125	90	50
Superficie mínima de lote	525	250	90	126
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.6	0.7	0.8	0.8
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.2	1.4	1.6	2.4
Porcentaje de área libre	40%	30%	20%	20%
Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.)**	0.2	0.15	0.1	0.1
Altura máxima de la edificación***	Resultante	Resultante	Resultante	Resultante
Cajones de estacionamiento	4 cajones/viv	3 cajones/viv	1 cajón/viv	1 cajón/viv

*Índice de edificación: Coeficiente para calcular el número de viviendas o departamentos el cual resulta de la división de la superficie del terreno entre el ide (Índice de Edificación).

** Dentro del porcentaje de área libre se aplicará la Norma Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.)

*** Resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

Comercio y Servicios. Corresponde a las zonas mixtas cuya principal característica es la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos y en las partes centrales de los centros de población. Por su nivel de servicio se clasifican en:

CS1. Comercio y Servicios Impacto Mínimo. Corresponde a las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios de impactomínimo, cuya zona de influencia es local, con un coeficiente de ocupación del suelo de 0.8. Se permitirán en edificaciones habitacionales, de comercio y servicios, industriales o de equipamiento, el tamaño máximo del conjunto de locales comerciales y sus circulaciones, no será mayor al 50% del potencial edificable del predio debiendo incorporar vivienda en el porcentaje restante. Estos deberán estar en planta baja y con acceso directo al espacio público cuando sean de atención al público, pudiendo desarrollarse en otros niveles cuando se trate de giros sin atención al público.

CS2. Comercio y Servicios Impacto Bajo. Corresponde a las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios, cuya zona de influencia es un distrito urbano, con un coeficiente de ocupación del suelo de 0.8.

CS3. Comercio y Servicios Impacto Medio. Corresponde a las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano, general que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población. Generalmente se constituyen sobre los elementos de enlace vial primarios o en corredores centrales o urbanos.

CS4. Comercio y Servicios Impacto Alto. Corresponde a las zonas donde predominan los usos comerciales y de servicios de carácter urbano, general, que sirven a la totalidad a un amplio sector del centro de población. Generalmente se constituyen sobre corredores urbanos en zonas no habitacionales.

Comercio y Servicios				
Clave	CS1	CS2	CS3	CS4
Normatividad	Comercio y Servicios Impacto Mínimo	Comercio y Servicios Impacto Bajo	Comercio y Servicios Impacto Medio	Comercio y Servicios Impacto Alto
Superficie mínima de lote	160	160	270	270
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.8	0.8	0.8	0.7
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.2	1.6	2.4	3.2
Porcentaje de área libre	20%	20%	20%	30%
Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.) *	0.1	0.1	0.1	0.1
Altura máxima de la edificación*	Resultante	Resultante	Resultante	Resultante
Cajones de estacionamiento***	1 cajón	1 x 80m2 de operación del giro	1 x 80m2 de operación de giro	1 x 80m2 de operación del giro

* Dentro del porcentaje de área libre se aplicará la Norma Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.)

** Resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

***De acuerdo con el reglamento de la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit.

Industrial.

Industria de Impacto Mínimo e Industria de Impacto Bajo. Comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal normalmente familiar; el propósito es el de promover y proteger el desarrollo de las actividades manufactureras que no provoquen molestias o nocividad y que por su carácter puedan establecerse colindantes a las zonas de habitación. Incluye en este uso el conjunto de operaciones que concurren a la transformación de materias primas y producción de riqueza y bienes de consumo elaborados en forma mecanizada, masiva y artesanal. Las actividades industriales de este tipo pueden desarrollarse dentro de edificios completamente cerrados, siendo adecuados para crear una zona de transición entre las zonas habitacionales o comerciales y otros usos industriales que involucran mayor grado potencial de emisiones y emergencias ambientales.

Industrial		
Clave	I1	I2
Normatividad	Industrial de Impacto Mínimo	Industrial de Impacto Bajo
Superficie mínima de lote	100	600
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.8	0.8
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	*	*
Porcentaje de área libre	20%	20%
Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.)	0.05	0.05
Altura máxima de la edificación*	*	*
Cajones de estacionamiento	1 x 50m2	1 x 50m2

* Sujeto a proyecto ejecutivo

Equipamiento. Los equipamientos, identificados por la clave E, son las áreas y predios en donde se localizan edificios o espacios de uso público, en las que se realizan actividades complementarias al trabajo y la vivienda; y se tiene acceso a servicios de bienestar social y apoyo para la población, a su vez, estos se dividen en distintos subsistemas y se rigen por la normatividad vigente en la materia y con el Reglamento de la Ley de fraccionamientos y acciones de urbanización del estado de Nayarit. En el caso de los nuevos fraccionamientos en el territorio se deberán destinar áreas para proporcionar servicios de bienestar social. La normatividad de los equipamientos se sujetará al proyecto ejecutivo según corresponda.

Espacios Abiertos. En el caso el uso de espacios abiertos (EA) consisten en plazas, parques y jardines públicos que son considerados principalmente como lugares que sirven para actividades recreativas. La normatividad para estos espacios se sujetará al proyecto ejecutivo según corresponda.

Comunidades Rurales. Los terrenos fuera del área urbana, destinados a proporcionar vivienda e infraestructura para las comunidades. Es el destinado para vivienda unifamiliar en zonas de baja densidad, por lo que se permite una densidad de 6 viviendas por hectárea, con un coeficiente de ocupación del suelo de 0.3.

Zonas de Aprovechamiento de Recursos Naturales. Corresponde a las áreas destinadas a las actividades del sector primario de manera permanente, principalmente agropecuaria, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola, acuicultura, forestal, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano. Correspondiendo al área No urbanizable productiva en la zonificación primaria.

Clave	CR	ARN
Normatividad	Comunidades Rurales	Aprovechamiento de Recursos Naturales
Superficie mínima de lote	500	1500
(C.O.S.)	0.3	0.2
(C.U.S.)	0.6	0.2
Porcentaje de área libre	70%	Resultante
(C.A.S.)	0.6	NA
Altura máxima de la edificación**	Resultante	NA
Cajones de estacionamiento	1 cajón/viv	1 cajón/viv
* Dentro del porcentaje de área libre se aplicará la Norma Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.)		
** Resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.		

Áreas de Protección y Conservación Ambiental. Las relativas al área no urbanizable natural que comprende las tierras, humedales, aguas, bosques, etc., que por sus características naturales o paisajistas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto, podrán ser materia de protección como reservas ecológicas, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamiento socialmente necesarios, de acuerdo con lo estipulado en las Leyes General y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

Revisar Anexo. Mapa 4. Zonificación Secundaria

NORMAS DE ORDENACIÓN

Éstas derivan de la normatividad federal, estatal y municipal, así como de criterios técnicos que se han generado acorde con las nuevas tendencias en el ámbito de la planeación y el desarrollo urbano.

Norma de aprovechamiento del suelo. Las edificaciones contarán con el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), densidad, lote mínimo, frente mínimo y la altura máxima permitida dependiendo del uso de suelo en que se ubique, acorde con lo establecido en el Programa y al Reglamento de la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización.

- **Índice de edificación:** La unidad de medida que sirve para conocer cuantas viviendas o unidades privativas pueden ser edificadas dentro de un mismo predio o lote en las zonas habitacionales.
- **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es la relación aritmética existente entre la superficie de desplante de la edificación y la superficie total del terreno, es decir, la proporción de la superficie total del predio que como máximo puede ocuparse con edificación. Se calcula con la expresión siguiente: $COS = 1 - \% \text{ de área libre}$ (expresado en decimales).
- **Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es la relación aritmética de multiplicar la superficie de desplante por el número de niveles permitidos y el resultado dividirlo entre la superficie total del predio, obteniendo el Coeficiente de Utilización del Suelo, que indica la superficie máxima que se puede construir en un predio. Se calcula de la siguiente manera: $CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}$.
- **Lote y frente mínimo:** Tienen como objetivo asegurar un tamaño de lote específico, así como el asoleamiento y ventilación interior de la construcción. El frente mínimo se expresa en metros lineales y el tamaño del lote en metros cuadrados.
- **Altura máxima permitida:** La altura máxima permitida para una edificación, resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, expresada en metros lineales a partir del nivel de la vía pública o en niveles de construcción, sin incluir sótanos.

Tabla 1. Normas para el aprovechamiento del suelo

Clave	Uso	Índice de edificación (m2)	Superficie mínima de lote	C.O.S.	C.U.S.	Porcentaje de área libre	Altura (entrepiso)**
H2	Habitacional de densidad baja	250	525	0.6	1.2	40	Resultante
H3	Habitacional de densidad media	125	250	0.7	1.4	30	Resultante
H4	Habitacional de densidad alta	90	90	0.8	1.6	20	Resultante
H5	Habitacional de densidad muy alta	50	126	0.8	2.4	20	Resultante
CS1	Comercio y Servicios Impacto Mínimo	NA	160	0.8	1.2	20	Resultante
CS2	Comercio y Servicios Impacto Bajo	NA	160	0.8	1.6	20	Resultante
CS3	Comercio y Servicios Impacto Medio	NA	270	0.8	2.4	20	Resultante
CS4	Comercio y Servicios Impacto Alto	NA	270	0.7	3.2	30	Resultante
E	Equipamiento	NA	*	*	*	*	*
EA	Espacios abiertos	NA	*	*	*	*	*
I1	Industrial Impacto Mínimo	NA	100	0.8	*	20	Resultante
I2	Industrial Impacto Bajo	NA	600	0.8	*	20	Resultante
ARN	Aprovechamiento de Recursos Naturales	NA	1500	0.2	0.2	80	*
CR	Comunidades Rurales	NA	500	0.3	0.6	70	*

* Sujeto a aprobación del proyecto ejecutivo

** Resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

N.A. No Aplica

Norma. Tabla de compatibilidad de usos de suelo y giros. La tabla de compatibilidad es el instrumento que determina los giros permitidos, condicionados y prohibidos para los diferentes usos presentados con anterioridad; se clasifican por los siguientes:

- **Permitidos:** Corresponde a los giros que pueden establecerse sin ningún tipo de restricción; sujetos a las limitaciones de intensidad y ocupación del suelo.
- **No permitidos:** Son los usos que no son compatibles con el uso predominante y los que contravengan lo dispuesto en la ley, programas, declaratorias y demás disposiciones en materia de ordenamiento territorial y control del desarrollo urbano; también se incluyen los usos que pudiesen resultar perjudiciales para su entorno.
- **Condicionados:** Se considera como condicionado cuando su aprobación implica molestias, alteraciones o problemas a los habitantes, al entorno urbano o al medio ambiente. Por tanto, para su aprobación se requiere de análisis y estudios específicos que garanticen la integración del giro en el entorno urbano, así como medidas de mitigación si se requieren.

La aprobación de cualquier uso, giro o destino que no esté explícitamente señalada en la tabla de compatibilidad requerirá de una autorización expresa por parte del H. Ayuntamiento de Xalisco.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

GÉNERO		SUB GÉNERO		GIR OS		H2	H3	H4	H5	CR	CS1	CS2	CS3	CS4	I1	I2	I	EA	P CA	ARN		
C o ndicio nado s		C																				
5. INDUSTRIAL	5.2 INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	Torno para madera, ebanistería, acabados en laca y tapicería																				
		Industria alimentaria de bajo impacto																				
		Industrialización de ropa y otros productos textiles																				
		Fabricación de productos para la construcción y cerámica																				
		Industria del cuero de bajo impacto																				
		Industria maquiladora de bajo impacto																				
		Industria maderera: producción de muebles y otros artículos de madera (excepto procesamiento de la misma)																				
		Maquiladoras y ensambladoras de productos diversos																				
		Industria del papel y cartón																				
		Industria del plástico: elaboración de productos																				
		Industria del metal: trabajos de herrería y muebles metálicos, ensamblaje de productos, rolado y doblado de metales																				
		Industria diversa: productos de cera, corcho, útiles escolares y para oficina y otros productos que no pertenezcan a la clasificación anterior de la industria																				
	5.3 INDUSTRIA DE MEDIO IMPACTO	Industria alimentaria de medio impacto															C2					
		Industria textil y prendas de vestir															C2					
		Industria del cuero de medio impacto															C2					
		Industria maquiladora de medio impacto															C2					
		Industria maderera															C2					
		Industria cerámica y vidrio															C2					
		Industria de productos minerales no metálicos															C2					
		Industria de productos metálicos, maquinaria y equipo															C2					
		Bloqueras															C2					
		Rastrof															C2	C2				
		Bodegas de productos perecederos: frutas, legumbres, carnes, lácteos y granos																			C2	
		Bodegas de productos no perecederos: abarrotes, muebles, aparatos electrónicos, materiales de construcción, maquinaria, cerveza refresco y centros de acopio de materiales reciclables																				
	Bodegas o almacenamiento de madera																					
	Almacén de productos agropecuarios																				C2	
	5.5 ALMACENAMIENTO DE DEPÓSITOS	Depósito de materiales para producto de demolición															C2	C2				
		Depósito de desecho y residuo industriales															C2	C2				
		Estiércol o abonos orgánicos y vegetales																			C2	
		Bodegas de alquiler																				
		Planta o depósito de productos inflamables y explosivos: madera, gas, petróleo y derivados, combustibles, pinturas, solventes, productos químicos y explosivos en general															C2	C2				
		Silvicultura, Viveros Forestales, Tala de Árboles y Aserraderos									C2											C2
		Acuicultura									C2											C2
		Bancos de Materiales, Extracción de Metales															C1	C1				C2
	6. APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES	6.1 EXPLOTACIÓN FORESTAL, PISCICOLA Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	Todo tipo de Cultivos, Pastizales y Agostaderos								C2											C2
			Acopio y Cría de Ganado Mayor								C2											
Acopio y Cría de Ganado Menor											C2											C2
Cultivo Frutales, Hortalizas y Flores											C2											C2
6.2 FORESTAL PISCICOLA Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS		Granjas Avícolas y Apícolas									C2											C2
		Plantas edícolas, granjas solares																				C2
		7.1 CONSERVACIÓN NATURAL	Conservación, Preservación y Restauración de Áreas Naturales																			

	Giro Permitido		C	Giro Condicionado		Giro Prohibido	
NOTA: Adicionalmente a las presentes condicionantes, en el municipio de Xalisco se deberá respetar lo estipulado en el Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit							
C Se refiere a él o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.							
* La aprobación de cualquier giro o uso no especificado en la tabla requiere de autorización por parte del Ayuntamiento de Xalisco.							
** Uso que están supeditados a la autorización expedida por el Titular del Poder Ejecutivo Estatal por conducto del Instituto de Planeación del Estado de Nayarit, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit y su Reglamento.							
Condicionante							
C1 Se requiere autorización del H. Ayuntamiento de Xalisco							
C2 Se requiere autorización de la autoridad en materia ambiental							
C3 Se requiere contar con un Dictamen de Impacto Urbano							

Norma. Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.) El Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.) forma parte del porcentaje de área libre de un predio y es la superficie que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o cualquier material impermeable, destinado para un jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. El coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Los coeficientes que deberán ser considerados son los siguientes:

Clave	Uso	C.A.S.
H2	Habitacional de densidad baja	0.2
H3	Habitacional de densidad media	0.15
H4	Habitacional de densidad alta	0.1
H5	Habitacional de densidad muy alta	0.1
CS1	Comercio y Servicios Impacto Mínimo	0.1
CS2	Comercio y Servicios Impacto bajo	0.1
CS3	Comercio y Servicios Impacto medio	0.1
CS4	Comercio y Servicios Impacto alto	0.1
I1	Industria de impacto mínimo	0.05
I2	Industria de impacto bajo	0.05
CR	Comunidades Rurales	0.6

Norma. Áreas Urbanizables. Las nuevas construcciones en áreas urbanizables deberán adherirse al principio de contigüidad, por lo que será obligatorio el crecimiento continuo del área urbana, evitando el desarrollo de ésta de manera dispersa, discontinua, desordenada y desconectada. Se dará prioridad a la consolidación de las áreas urbanas y urbanizables, favoreciendo la ocupación de vacíos intraurbanos.

Todos los fraccionamientos que se desarrollen en el área del presente Programa deberán construir, a cargo del promovente, todas las redes de infraestructura primarias y secundarias, incluyendo agua potable, saneamiento, alcantarillado, drenaje pluvial, energía eléctrica y movilidad, así como las obras de cabecera necesarias para conectarlas con las redes existentes, con cargo al promotor, propietario o inversionista de los desarrollos. Previo a su ocupación tendrán que contar con la infraestructura básica, además de contar con los equipamientos, espacios públicos y áreas verdes que permitan otorgar una plena calidad de vida a los habitantes. Su revisión y autorización quedará sujeta a validación por parte de las autoridades municipales y estatales.

Norma. Zonas e inmuebles patrimoniales. Las edificaciones e inmueble clasificados como patrimoniales, históricos y artísticos estarán bajo vigilancia y jurisdicción del H. Ayuntamiento, los inmuebles que pertenezcan al Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmueble tendrán un nivel doble de protección, dado que a su vez se rigen por la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Histórico. Las

modificaciones e intervenciones de los inmuebles patrimoniales solo podrán efectuarse previa elaboración de un proyecto integral de restauración, la normatividad técnica existente y el caso específico, además de la autorización por parte del INAH o la Secretaría, según el ámbito de las facultades.

Norma. Imagen urbana. El mantenimiento, conservación y protección del patrimonio edificado del Centro Histórico y zonas históricas quedarán sujetas a lo referido en el artículo 295 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; y a la Ley de Conservación, Protección y Puesta en Valor del Patrimonio Histórico y Cultural del Estado de Nayarit establecen normatividad en la materia. Para la vía pública se establece la implementación de pavimentos, guarniciones y banquetas; la colocación de señalamientos viales, semáforos y letreros informativos; que deberán solicitar la aprobación y autorización favorable de la autoridad municipal, siempre y cuando se cumpla con los materiales apropiados y acordes con la fisonomía de la calle o zona.

Norma. Equipamientos y Espacios Públicos. La dotación y planeación de los Espacios Públicos deberá adherirse a lo establecido en las NOM-001-SEDATU-2022 y NOM-002-SEDATU-2022, la cual sienta las bases de una planeación territorial centrada en el bienestar de las personas. La asignación del uso de equipamiento y espacio público podrá ser asignado y permitido en cualquiera que sea el uso de la zonificación secundaria, lo anterior cuando se trate de equipamientos promovidos en propiedad de gobierno Federal, Estatal y/o Municipal.

Es responsabilidad del Ayuntamiento y del IPLANAY, dar seguimiento y verificar el cumplimiento de la normatividad que acompaña la construcción e instalación de los equipamientos y espacios públicos, acorde con lo estipulado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento, Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, así como su reglamento. y demás ley aplicable en la materia.

Norma. Zonas federales, derechos de vías y Normas Oficiales Mexicanas. La zona federal y derecho de vía es la franja en el territorio que corresponde al Estado, como parte de estos se encuentran los elementos que conforman las vías férreas, las vías de comunicación, los márgenes de ríos, las líneas de transmisión y los ductos de hidrocarburos. Estas áreas son de observancia obligatoria y deberán mantenerse totalmente libres de edificaciones, acorde con lo dispuesto en la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General de Vías de Comunicación, la Ley General de Bienes Nacionales, las Normas de la CFE y demás leyes, reglamentos y ordenamientos aplicables en la materia. No se autorizará ningún tipo de construcción que se pretenda sobre las zonas federales, que no cuenten con dictámenes de la CONAGUA, CFE y la SICT, según corresponda.

Adicionalmente, se deberán respetar las Normas Oficiales Mexicanas vigentes en la materia, las cuales son de observancia obligatoria, entre las que se encuentran: de agua, de protección ambiental, de salud ambiental y de protección civil según corresponda.

Norma. Construcciones y actividades en zonificación No Urbanizable Natural. Los usos con clasificación No Urbanizable Natural se guiarán por lo estipulado en las políticas de conservación y a los lineamientos que esta establece, así como a las siguientes disposiciones y restricciones:

- Se permite el desarrollo de actividades de uso y disfrute de baja intensidad, la construcción de infraestructura turística de bajo impacto, senderos interpretativos y la instalación de sitios de campamentos turísticos, con previo estudio de impacto ambiental, según la actividad, obra, operación pública o privada que se quiera desarrollar, con autorización expresa por la autoridad correspondiente.
- La construcción de la una vía de comunicación tendrá que estar justificada con base en la necesidad, respetando la topografía y las características ecológicas; se prohíbe interrumpir o modificar cauces y escurrimientos superficiales, y pasos de fauna silvestre. Se permitirán secciones máximas de seis metros y mínima de cuatro metros.
- En caso de tratarse de un Área Natural Protegida que cuenten con Plan o Programa de Manejo únicamente se permitirán las actividades establecidas en dicho instrumento, de no contar con un Plan o Programa de Manejo se sujetará a lo que la autoridad en la materia determine.
- No se permite el desarrollo de nuevos centros de población, fraccionamientos, condominios (todo tipo) o desarrollos inmobiliarios.
- Las zonas que actualmente lleven a cabo actividades productivas en zonas de ecológicas y representan fuentes de ingreso podrán continuar con la actividad, no obstante, de no se podrá ampliar el área de aprovechamiento.
- Cualquier intervención en zonificación no urbanizable natural requerirá de Manifestación de Impacto Ambiental.

Norma. Fraccionamientos. Se clasifican de acuerdo al Art. 13 de la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit.

Norma. Evaluación de Impacto Urbano. Estos aplicarán según lo especificado en el Reglamento de LAHOTDUN.

Norma. Impacto ambiental. Estos aplicarán según lo especificado en la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit.

Norma. Zonas de riesgos. Esto aplicarán según lo especificado en el Capítulo Tercero "De la Resiliencia Urbana y Prevención de los Asentamientos Humanos" de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit

Norma. Fusión y subdivisión. El artículo 5, fracción XVII, de la Ley de Fraccionamientos y acciones de urbanización del Estado de Nayarit define los conceptos de fusión y subdivisión o segregación. El Título Tercero, Capítulo Primero de esta misma Ley establece las condiciones y restricciones de las subdivisiones, fusiones, segregaciones y relotificaciones de los predios.

Las fusiones y subdivisiones deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones: No se afecte la capacidad de las redes de infraestructura instalada; La superficie mínima resultante de la división o relotificación no será menor a la fijada por las normas que establece la Ley y los reglamentos, así como lo establecido en este Programa; Los predios resultantes deberán

tener acceso a la vía pública, en caso de que sea necesario la creación de lotes al interior, éstos solo podrán ser autorizados siempre y cuando resuelvan el acceso a la vía pública y a los servicios públicos; No se afecten zonas de preservación ecológica, de valor natural contenidas en el POEL, zonas monumentales e históricas, la movilidad e imagen urbana; y la fusión no será procedente cuando tenga el objeto de convertir en urbanizables áreas o predios que no cuenten con zonificación secundaria.

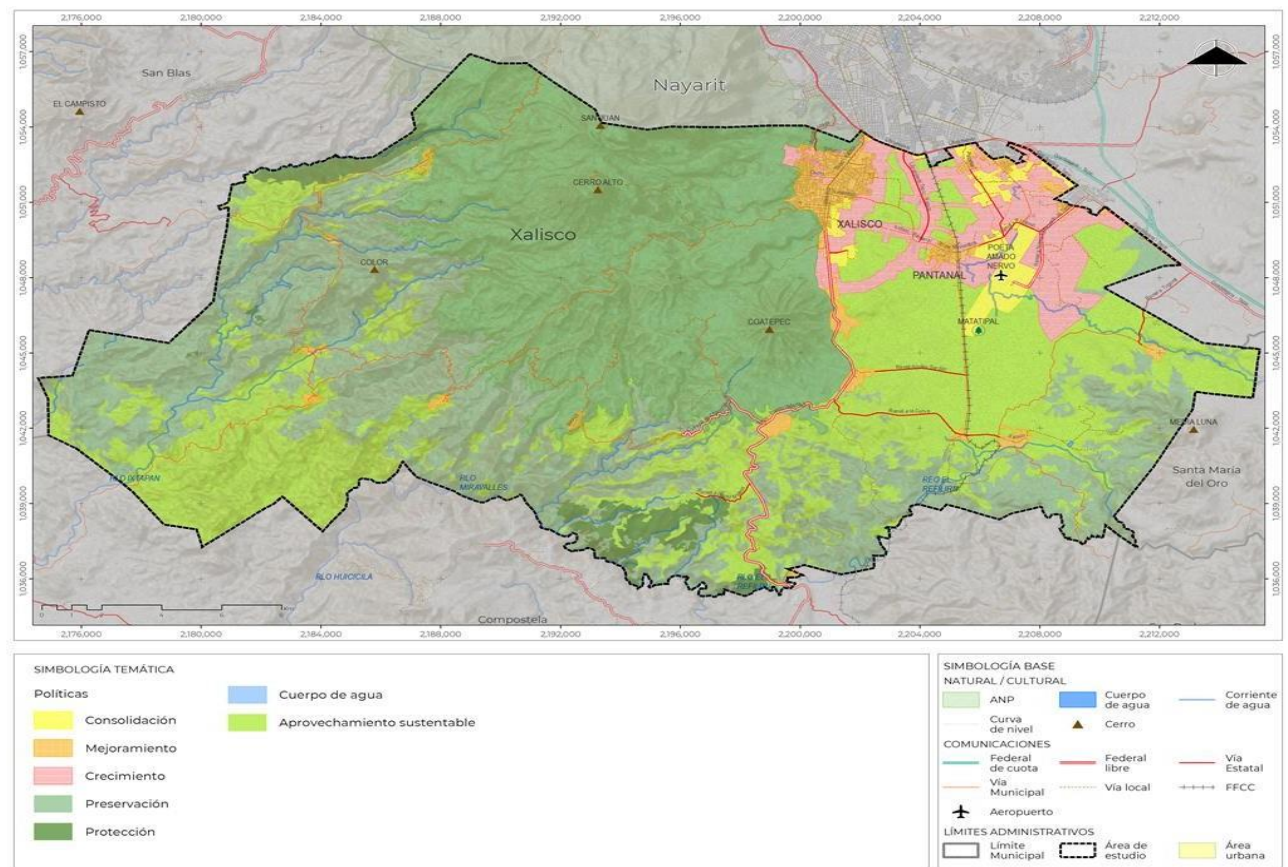
Tabla 3. Superficie mínima de lote		
Clave	Uso	Superficie mínima de lote
H2	Habitacional de densidad baja	525
H3	Habitacional de densidad media	250
H4	Habitacional de densidad alta	90
H5	Habitacional de densidad muy alta	126
CS1	Comercio y Servicios Impacto Mínimo	160
CS2	Comercio y Servicios Impacto Bajo	160
CS3	Comercio y Servicios Impacto Medio	270
CS4	Comercio y Servicios Impacto Alto	270
E	Equipamiento	*
EA	Espacios abiertos	*
I1	Industrial Impacto Mínimo	100
I2	Industrial Impacto Bajo	600
CR	Comunidades Rurales	500
* Sujeto a aprobación del proyecto ejecutivo Elaboración propia		

Norma. Esquema de compensación. Esto aplicará según lo especificado en el Reglamento de LAHOTDUN.

Norma. Programas Parciales de Urbanización. Esto aplicará según lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

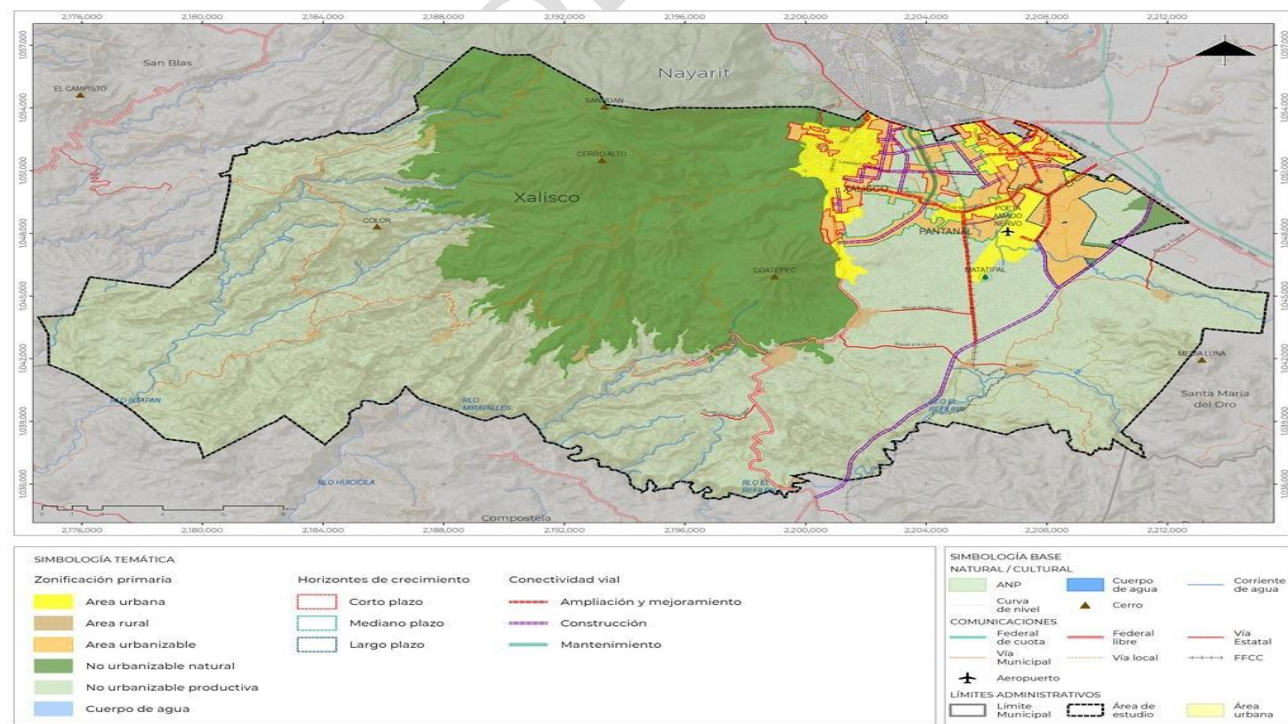
Norma. Área sujeta a alturas por Cono de Aproximación (ASACA). A fin de asegurar la no afectación a las operaciones aéreas, cualquier desarrollo dentro del ASACA obedecerá lo normado por la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT), y la normatividad en la materia.

Anexo. Mapa 1. Políticas de Ordenamiento



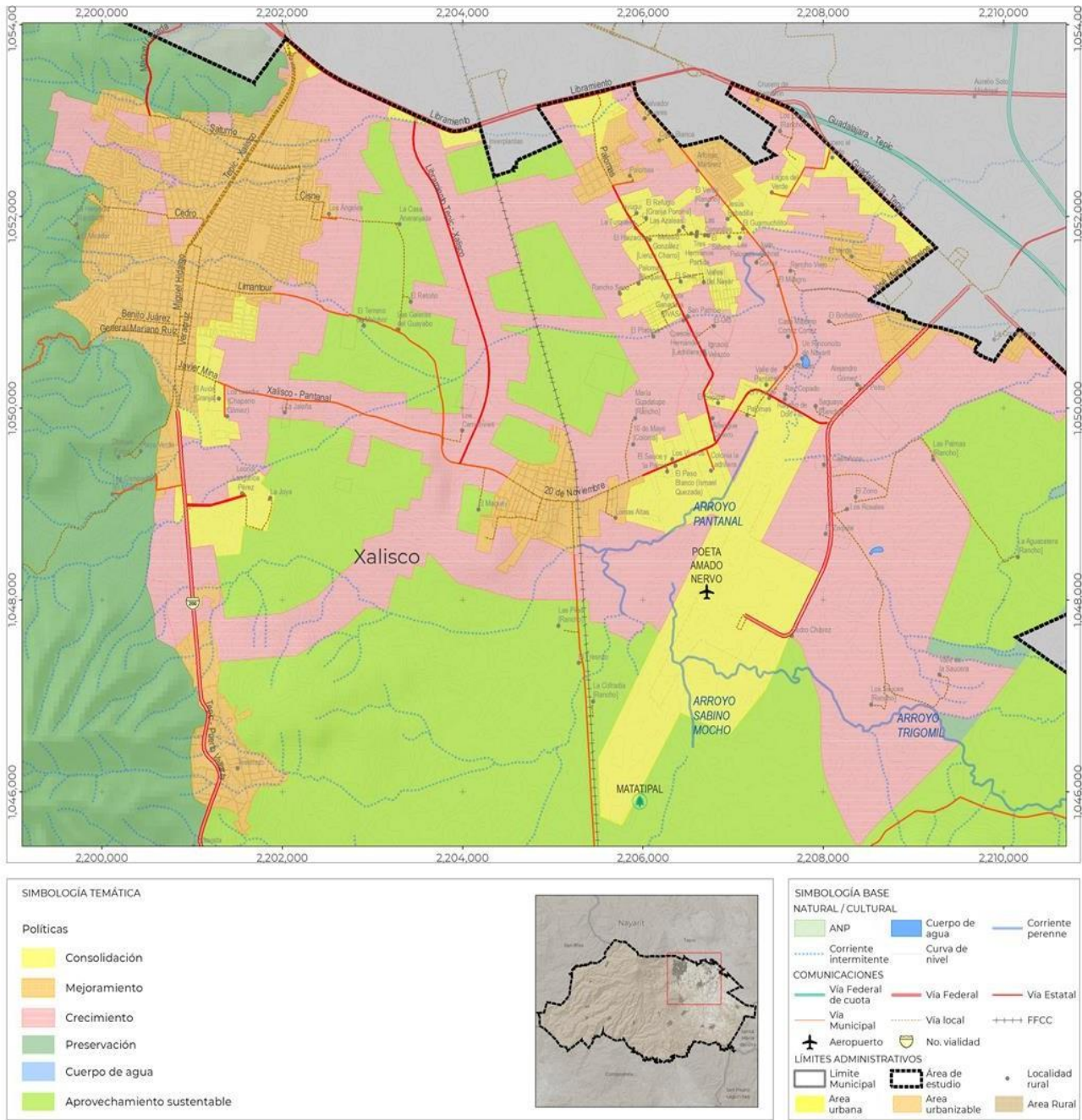
Fuente: Elaborado por CPD&T, 2023

Anexo. Mapa 2. Zonificación Primaria



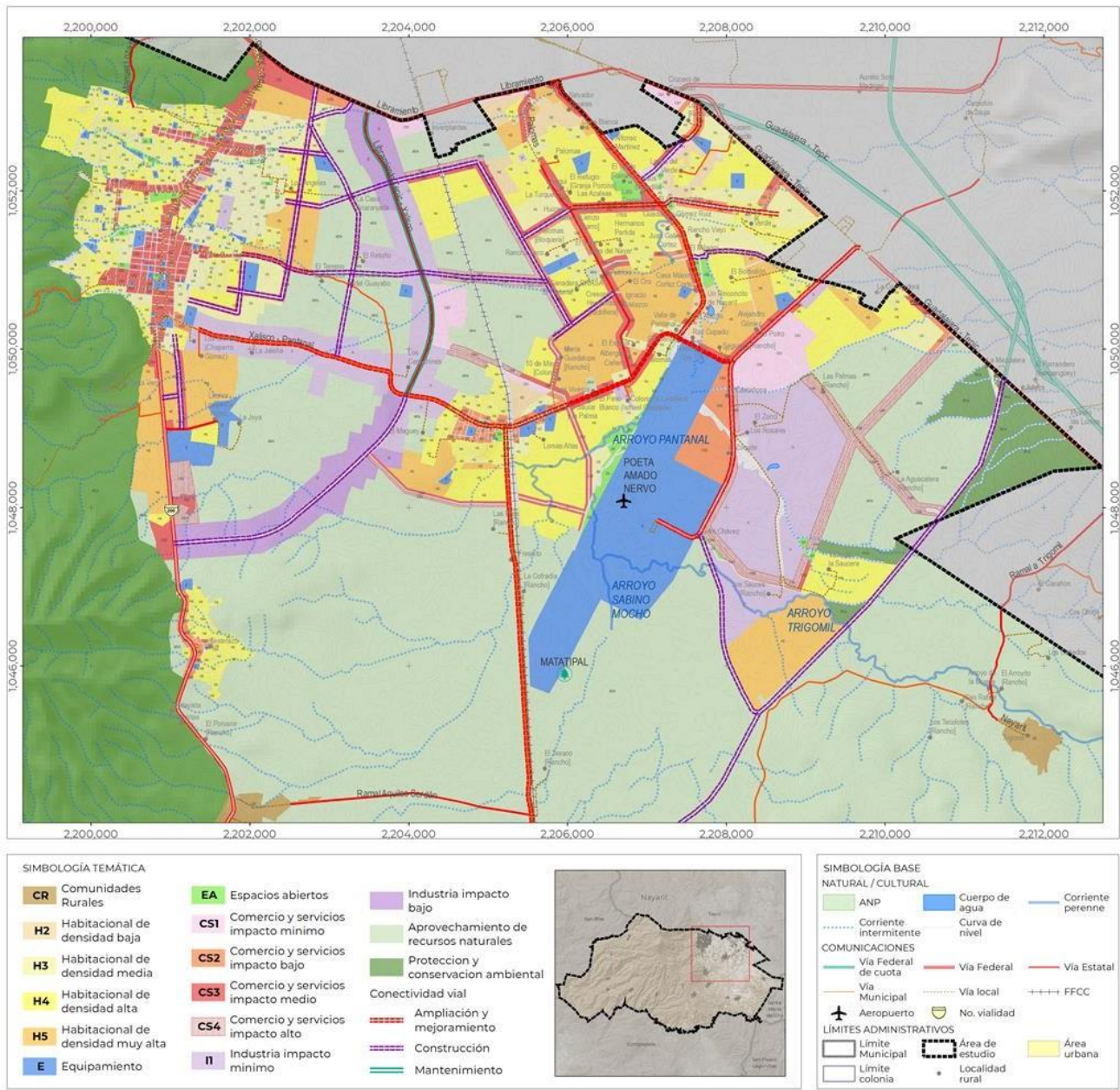
Fuente: Elaborado por CPD&T, 2023

Anexo. Mapa 3. Políticas de ordenamiento para los principales Centros de Población



Fuente: Elaborado por CPD&T, 2023

Anexo. Mapa 4. Zonificación Secundaria



Fuente: Elaborado por CPD&T, 2023

AL PUEBLO DE XALISCO

Celebramos con satisfacción la culminación exitosa del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de nuestro municipio, extendiendo mi más sincero agradecimiento a todas y todas las personas que participaron, por cada uno de sus esfuerzos, desde los que componemos el H. Ayuntamiento, funcionarios municipales, comisariados ejidales, cámaras, instituciones educativas, empresarios, comerciantes en fin todos los que componemos la sociedad municipal. Su colaboración y dedicación han sido la columna vertebral de este logro.

El plan contiene los objetivos estratégicos de este instrumento para establecer las bases de una política local orientada a favorecer el acceso a suelo servido, regular, asequible y adecuado; combate el rezago y la marginación social en el municipio, a través de la identificación de zonas de atención prioritaria; prioriza la conservación de los elementos naturales del municipio; promueve las condiciones territoriales, de infraestructura y equipamientos que permitan la articulación del sistema urbano rural; y determina las prioridades en materia de infraestructura vial y movilidad urbana con una perspectiva metropolitana.

Cada una de sus contribuciones únicas han sido cruciales para lograr nuestro objetivo colectivo.

El trabajo en equipo de los tres órdenes de gobierno mostrado en cada una de las actividades y reuniones de trabajo fue nada menos que inspirador.

Gracias, hoy cumplimos un compromiso más del Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, con esto, las generaciones venideras agradecerán todas las previsiones que percibimos para el gran futuro prometedor que tiene este municipio en material de desarrollo urbano.

HERIBERTO CASTAÑEDA ULLOA, PRESIDENTE MUNICIPAL.- Rúbrica.