

PERIODICO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT

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

Director: Lic. Jorge Armando Verdín López

Sección Segunda

Tomo CLXXXI

Tepic, Nayarit; 1 de Septiembre de 2007

Número: 037

Tiraje: 150

SUMARIO

**SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES
DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS
Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NAYARIT**

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

LIC. NEY GÓNZALEZ SÁNCHEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Nayarit, a los habitantes del mismo, sabed:

Que el H. Congreso Local, se ha servido dirigirme para su promulgación, el siguiente:

DECRETO

El Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit, representado por su XXVIII Legislatura, decreta:

REFORMAR Y ADICIONAR DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NAYARIT

ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforman y adicionan los artículos 36, fracciones VI, VII y VIII; 42; 42 bis; 42, ter; 42 quater; 52, fracciones I y II; 53 primer párrafo y fracción primera; 91, fracciones XI y XII; 182, fracciones VI y VII; y 195 bis; para quedar de la siguiente forma:

ARTÍCULO 36.- ...

I.- a V.- ...

VI.- Los Planes Parciales de Urbanización

VII.- Los Planes Regionales de Ordenamiento Territorial; y

VIII.- Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 42.- A.- Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, son los instrumentos ejecutivos para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración corresponde al sector público en los casos previstos por esta Ley. Estos planes se formularán, aprobarán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:

I.- Integran el conjunto de normas específicas a efecto de precisar la zonificación y regular los usos y destinos en los predios localizados en su área de aplicación;

II.- Se consideran como un complemento técnico del Plan Municipal de Desarrollo Urbano y del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, por lo que sus disposiciones deben ser correspondientes y guardar congruencia entre sí;

III.- Los Ayuntamientos podrán elaborar, consultar y en su caso aprobar Planes Parciales de Desarrollo Urbano para un área, barrio o colonia del centro de población a partir de la solicitud de los propietarios de predios y fincas, los grupos sociales y en particular, las asociaciones de vecinos legalmente constituidas; así mismo podrán presentar propuestas a efecto de evaluar, modificar o cancelar un Plan Parcial de Desarrollo Urbano y en su caso, modificar en forma parcial el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población ó del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, conforme las disposiciones de la presente Ley;

IV.- Deberán indicar las acciones y políticas de conservación, protección, restauración y aprovechamiento, a partir de lo estipulado en los Programas de Ordenamiento Ecológico; y

V.- Serán formulados, aprobados y publicados conforme a lo establecido en el Capítulo II del presente Título.

- B. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, además de los elementos básicos que señala el artículo 37 de esta Ley, contendrán como mínimo lo siguiente:
- I. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población o Plan Municipal de Desarrollo Urbano del cual derivan;
 - II. Las políticas y objetivos que se persiguen;
 - III. La delimitación de la zona que comprendan y su espacio de influencia, definiéndolas como áreas de aplicación y estudio respectivamente;
 - IV. La descripción actual específica del área de aplicación, de sus aprovechamientos predominantes, de la problemática que presentan, así como del área de estudio;
 - V. La zonificación secundaria; determinando los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse, definiendo las normas de control de densidad de la edificación, y en su caso, los mecanismos que permitan la transferencia y compensación de densidades para cada tipo de zona;
 - VI. Los proyectos de las obras o servicios a ejecutar, así como la referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y urbana, con señalamiento de las etapas y condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros, que determinen:
 - a) Los criterios para el diseño de las vialidades, precisando sus secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;
 - b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;
 - c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derechos de paso y zonas de protección;
 - d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
 - e) La determinación de las áreas de donación, en función de las características de cada zona, de reserva de espacios para actividades de fomento y difusión del deporte y la cultura; así como los criterios para su localización, en especial, las destinadas a áreas verdes y escuelas;
 - f) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de donación requeridas en cada tipo de zona;
 - g) En su caso, la propuesta de permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 195 Bis de esta Ley;
 - h) Las normas de configuración urbana e imagen visual; y
 - i) Las demás normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;
 - VII. Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidas en el área de aplicación del Plan Parcial y de sus usuarios respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;
 - VIII. Los estudios económicos, financieros y fiscales preliminares, cuando las características del proyecto lo requieran;

- IX. Los plazos y condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo plan parcial;
- X. Los usos y destinos comprendidos en el proyecto;
- XI. Las medidas e instrumentos para la ejecución del plan o proyecto; y
- XII. Los demás requisitos que establezcan las dependencias normativas.

ARTÍCULO 42 Bis.- Los Planes Parciales de Urbanización, son los instrumentos ejecutivos para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración corresponde a los particulares, en los casos previstos por esta Ley.

Será obligatorio formular un Plan Parcial de Urbanización cuando implique:

- I. Transformar el suelo rústico a urbanizado en áreas de reserva urbana ó en reservas territoriales, determinando los usos y destinos correspondientes;
- II. Transformar el suelo rústico mediante obras de urbanización en predios localizados fuera del centro de población, determinando los usos y destinos correspondientes, en predios de propiedad privada o social;
- III. Establecer o modificar los usos y destinos para una zona específica del centro de población ó para una zona de crecimiento;
- IV. Determinar áreas de restricción por paso de redes de infraestructura; o
- V. Determinar obligaciones específicas a cargo de los propietarios de predios y fincas, en acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;

Artículo 42 Ter.- Los Planes mencionados en el artículo anterior se formularán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I.- Determinarán la zonificación secundaria ó específica, señalando los usos, destinos y reservas en los predios donde se proponga realizar;
- II.- Regularán y controlarán la urbanización y la edificación, y en general, la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- III.- Autorizarán la subdivisión o lotificación del predio o predios a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan;
- IV.- Delimitarán e identificarán las áreas de donación, conforme los lineamientos previstos en el presente ordenamiento;
- V.- En su caso, propondrán la permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 195 Bis de esta Ley, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;
- VI.- Determinarán en forma específica las áreas de restricción; regularán y controlarán la urbanización y la edificación; y en general determinarán la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- VII.- Integrarán las obras, acciones e inversiones con la estructura urbana del centro de población; y

VIII.- En su caso, determinarán los predios que resultarán beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de obras de urbanización o edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del centro de población.

Artículo 42 Quater.- Los Planes Parciales de Urbanización, además de los elementos básicos que señala el artículo 37 de esta Ley, contendrán como mínimo lo siguiente:

- I.- El enunciado del Plan y datos generales del proyecto;
- II.- La referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población o del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del cual se derivan;
- III.- La fundamentación jurídica;
- IV.- Los objetivos generales y específicos;
- V.- La delimitación del área de estudio y del área de aplicación;
- VI.- El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización;
- VII.- La determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse, definiendo las normas de control de densidad de la edificación, y en su caso, los mecanismos que permitan la transferencia y compensación de densidades y/o usos de suelo para cada tipo de zona;
- VIII.- La referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:
 - a) Los criterios de diseño de las vialidades, precisando las secciones mínimas y normas de trazo en función a su jerarquía;
 - b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;
 - c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;
 - d) Las obras de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
 - e) La determinación de las áreas de donación, en función de las características de cada zona;
 - f) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de donación requeridas en cada tipo de zona;
 - g) En su caso, la propuesta de permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 195 Bis de esta Ley;
 - h) Las normas de configuración urbana e imagen visual; y
 - i) Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;
- IX.- En el caso de acciones de conservación o mejoramiento, además de los elementos aplicables antes mencionados, deberá de considerarse la zonificación específica con las restricciones, en su caso, respecto de los predios y fincas objetos de estas acciones.

Así mismo, contendrán los plazos y condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo plan parcial.

ARTÍCULO 52.- ...

- I.- El Ayuntamiento en Sesión de Cabildo acordará que se elabore el Proyecto de Plan correspondiente, a excepción de los Planes Parciales de Urbanización, en que será suficiente que el promotor notifique al área técnica correspondiente del Ayuntamiento el inicio de la 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 la cual se acordará someterlos a consulta pública;
- III.- a VIII.- ...

El Ayuntamiento en su caso, podrá autorizar los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y de Urbanización, cuando existan contradicciones con los instrumentos de planeación de nivel superior previstos en el presente Título, cuando a juicio de aquel se justifique que las condiciones que dieron origen a la realización de tales instrumentos observan una variación sustancial, o cuando justifiquen la realización de una obra, acción o inversión que presente mejores condiciones a las originalmente dispuestas;

ARTÍCULO 53.- Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, de centro de población y sus derivados, una vez aprobados por el Cabildo, serán enviados 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 oportunamente sus efectos de ley. En lo que se refiere a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Parciales de Urbanización, bastará la aprobación de Cabildo, su publicación e inscripción, remitiendo copia al Congreso para su conocimiento.

La documentación que se remita al Congreso comprenderá:

- I.- El documento técnico del Plan de Desarrollo Urbano correspondiente;
- II.- a IV.- ...
- ...

ARTÍCULO 91.- ...

- I.- a X.- ...
- XI.- Las normas de diseño urbano.
- XII.- Las demás disposiciones que de acuerdo con esta Ley sean procedentes.

ARTÍCULO 182.- ...

- I. a V.-.....
- VI.- Dictamen de compatibilidad urbanística y de usos y destinos derivados del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano o de Urbanización;
- VII.- Manifestación de impacto ambiental validada por la Secretaría del Medio Ambiente.
- VIII.- a X.- ...

ARTÍCULO 195 Bis.- El Ayuntamiento podrá aceptar la permuta de las áreas de donación, cuando se pretenda promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y de los servicios públicos.

Los predios y el equipamiento que se ofrezcan en permuta, deberán localizarse preferentemente en el mismo centro de población, en el área de estudio o en la unidad territorial que en su caso, establezca el Plan Parcial.

El urbanizador podrá continuar el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el monto que se determine en el avalúo y acepte como equivalente;

Cuando las áreas de donación a que obliga esta Ley, por la naturaleza de las obras, acciones e inversiones no representen mejoras a la calidad de vida de la población local, el Ayuntamiento, podrá convenir con el desarrollador, que el valor total o parcial de los bienes afectos a la donación se destinen a obras, acciones o ingresos municipales que decida el propio Ayuntamiento.

Para garantizar la equivalencia razonable de entre los bienes permutados, se deberá contar con un avalúo emitido por un perito certificado, a fin de obtener el valor comercial del área permutable, y el costo de las obras de urbanización a ejecutarse y del equipamiento respectivo.

En las zonas habitacionales de alta densidad no deberán permutarse las áreas de donación ni su equipamiento, éstas se deberán determinar y aportar en los mismos predios a urbanizar.

TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit.

D A D O en la Sala de Sesiones “Lic. Benito Juárez” recinto oficial de este Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit, en Tepic, su Capital, a los treinta días del mes de agosto del año dos mil siete.

Dip. Héctor López Santiago, Presidente.- *Rúbrica.*- **Dip. Silvia Cortés Valdivia**, Secretaria.- *Rúbrica.*- **Dip. Angélica C. del Real Chávez**, Secretaria.- *Rúbrica.*

Y en cumplimiento a 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 treinta y un días del mes de agosto del año dos mil siete.- **Lic. Ney González Sánchez.**- *Rúbrica.*- La Secretaria General de Gobierno, **Profa. Cora Cecilia Pinedo Alonso.**- *Rúbrica.*